

PROPOSTA DI LEGGE

“DISPOSIZIONI IN MATERIA DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.)”

INDICE

PREAMBOLO

TITOLO I- DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Oggetto

Art. 2- Finalità

TITOLO II- ASSETTO ISTITUZIONALE DEL SISTEMA REGIONALE DI E.R.P.

Art. 3- Funzioni della Regione

Art. 4- Funzioni dei Comuni

Art. 5- Ambiti di esercizio delle funzioni

Art. 6- Conferenze territoriali

Art. 7- Assemblea di Ambito

Art. 8- Soggetto gestore

Art. 9- Funzioni del Soggetto gestore

Art. 10- Economicità ed efficienza

Art. 11- Commissioni per il contrasto del disagio abitativo

TITOLO III- DISCIPLINA GESTIONALE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

CAPO I- MODALITA' DI ACCESSO, ASSEGNAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art. 12- Alloggi soggetti alla disciplina regionale

Art. 13- Bandi di concorso

Art. 14- Requisiti per l'accesso agli alloggi

Art. 15- Soggetti richiedenti

Art. 16- Formazione e validità delle graduatorie

Art. 17- Assegnazione e utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 18- Assegnazione ordinaria degli alloggi

Art. 19- Assegnazione in mobilità degli alloggi

Art. 20- Utilizzo autorizzato degli alloggi

Art. 21- Rapporto di locazione

Art. 22- Assegnazione degli alloggi da ripristinare

Art. 23- Variazioni del nucleo familiare

Art. 24- Ospitalità temporanea

CAPO II- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art. 25- Finalità della mobilità

Art. 26- Gestione della mobilità

Art. 27- Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

CAPO III- DETERMINAZIONE E DESTINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

- Art. 28- Elementi per la determinazione del canone
- Art. 29- Canone minimo
- Art. 30- Canone sociale
- Art. 31- Canone ordinario protetto
- Art. 32- Canone massimo di solidarietà
- Art. 33- Maggiorazione del canone per sottoutilizzo
- Art. 34- Accertamento periodico della situazione reddituale
- Art. 35- Utilizzazione del canone
- Art. 36- Morosità di pagamento del canone
- Art. 37- Fondo sociale

CAPO IV- DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI E DEI CONDOMINI

- Art. 38- Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni
- Art. 39- Alloggi in amministrazione condominiale
- Art. 40- Situazioni di particolare disagio economico
- Art. 41- Partecipazione e rappresentanza degli utenti

CAPO V- ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

- Art. 42- Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione
- Art. 43- Occupazione degli alloggi
- Art. 44- Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione
- Art. 45- Superamento del limite della situazione economica

TITOLO IV- DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 46- Norma di prima applicazione relativa all'assetto istituzionale del sistema regionale di E.R.P. di cui al Titolo II
- Art. 47- Norma transitoria relativa alla disciplina gestionale degli alloggi di E.R.P. Di cui al Titolo III
- Art. 48- Disposizioni abrogative

ALLEGATO A- Elenco dei comuni ripartiti per Conferenza Territoriale all'interno degli Ambiti di Esercizio (art. 6)

ALLEGATO B- Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di E.R.P. (art. 13)

ALLEGATO C- Condizioni per l'attribuzione dei punteggi (art. 16)

ALLEGATO D- Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di E.R.P. (art. 28).

PREAMBOLO

IL CONSIGLIO REGIONALE

Visto l'articolo 117, comma quarto, della Costituzione;

Visti l'articolo 4, comma 1, lettera z), l'articolo 44 e l'articolo 63 comma 2 dello Statuto regionale;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

Visto il decreto legge 28 marzo 2014, n. 47 (Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015), convertito con legge 23 maggio 2014, n.80;

Vista la legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica);

Vista la legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo);

Vista la legge regionale 22 gennaio 2014, n. 5 (Alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica "E.R.P." finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP).

Considerato quanto segue:

1. L'attuale *governance* del sistema di edilizia residenziale pubblica ha palesato molteplici criticità, in particolare sotto il profilo dell'eterogeneità dei modelli di gestione e dei livelli di economicità e di efficienza del sistema, imponendo un suo radicale riordino strutturale e funzionale.
2. La razionalizzazione complessiva dell'assetto istituzionale concerne sia la revisione degli ambiti territoriali di esercizio delle funzioni sia l'individuazione di organismi assembleari in cui i Comuni siano adeguatamente rappresentati per l'esercizio delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica.
3. L'accorpamento degli ambiti territoriali di esercizio, con la loro riduzione a soli tre, è coerente con analoghi processi di riordino degli ambiti territoriali nel comparto socio-sanitario e nella gestione di servizi pubblici locali.
4. La corretta attuazione degli indirizzi in materia di politiche abitative impone una regolamentazione analitica dei rapporti tra gli organismi di cui al punto precedente e i soggetti gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con particolare riferimento alla nomina degli organi amministrativi di queste ultime, alla prescrizione di indirizzi gestionali ed al controllo sui principali atti di gestione.
5. La disciplina del sistema istituzionale è imposta dall'esigenza, statutariamente prevista, di assicurare requisiti essenziali di uniformità nell'organizzazione e nello svolgimento delle funzioni amministrative conferite in materia ai Comuni, anche e soprattutto in considerazione degli aspetti disfunzionali accennati al punto 1.
6. In relazione alla disciplina gestionale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, si impone una ridefinizione complessiva dei criteri di calcolo dei canoni di locazione degli alloggi a seguito del recente intervento normativo, che è stato limitato esclusivamente al canone minimo, e con la fissazione di un valore locativo convenzionale per la determinazione del canone oggettivo.
7. L'obiettivo di un utilizzo ottimale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica è perseguito anche con una disciplina del sottoutilizzo degli alloggi, calcolato in base al rapporto tra numero dei vani e numero dei componenti del nucleo familiare assegnatario, che preveda una maggiorazione del canone di locazione esclusivamente nei casi in cui il nucleo familiare stesso non acconsenta alla

mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate, attuata nel momento in cui questo si rende disponibile.

8. Una razionale gestione dei contratti di locazione degli alloggi, in particolare nella delicata fase della decadenza per il superamento del limite della situazione economica e della conseguente risoluzione del contratto, suggerisce una regolamentazione più puntuale degli aspetti procedurali.
9. I requisiti per la partecipazione al bando di assegnazione degli alloggi necessitano di una ridefinizione che, per i beni immobili e per i beni mobili registrati, individui i parametri per determinarne il valore in modo oggettivo, rendendo così l'applicazione delle norme meno onerosa in termini gestionali.
10. La presente legge è finalizzata anche ad un riordino di buona parte della legislazione in materia, allo scopo di conferirle organicità in relazione agli aspetti istituzionali e gestionali dell'edilizia residenziale pubblica, e comporta conseguentemente l'abrogazione di varie leggi di settore.

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1- Oggetto

1. La presente legge disciplina l'assetto istituzionale del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), e la disciplina gestionale degli alloggi stessi, in riferimento all'assegnazione degli alloggi, alla mobilità, al canone di locazione, alle autogestioni e ai condomini, alla gestione dei contratti di locazione.

Art. 2- Finalità

1. La Regione interviene, in particolare, per le seguenti finalità:
 - a) adeguare il quadro istituzionale del sistema di E.R.P. ad esigenze di maggiore funzionalità;
 - b) ridefinire la dimensione territoriale di esercizio delle funzioni mantenendo la prossimità con i destinatari delle prestazioni del sistema di E.R.P.;
 - c) favorire autonomi processi di semplificazione delle modalità di gestione del patrimonio di E.R.P. in conseguenza della ridefinizione degli ambiti territoriali di cui alla lettera b);
 - d) introdurre elementi di maggiore sostenibilità ed equità nella determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di E.R.P.;
 - e) favorire un utilizzo degli alloggi di E.R.P. funzionale alle esigenze dei nuclei familiari a cui vengono assegnati, anche attraverso la disciplina della mobilità;
2. La Regione stabilisce gli indirizzi delle politiche regionali in materia di E.R.P., nonché le tipologie di intervento necessarie per l'attuazione degli stessi nell'ambito del Programma regionale di sviluppo (P.R.S.) di cui alla legge regionale 7 gennaio 2015, n. 1 (Disposizioni in materia di programmazione economica e finanziaria regionale e relative procedure contabili. Modifiche alla l.r. 20/2008).
3. Al fine di perseguire gli obiettivi di cui al comma 2 il Documento di economia e finanza regionale (D.E.F.R.) di cui all'articolo 8 della l.r. 1/2015 stabilisce annualmente, in coerenza con il P.R.S., le priorità per l'anno successivo, e, in fase di nota di aggiornamento di cui all'articolo 9 della l.r. 1/2015, individua gli interventi da realizzare, compresi quelli di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b) e d), tenuto conto degli stanziamenti del bilancio di previsione.

TITOLO II

ASSETTO ISTITUZIONALE DEL SISTEMA REGIONALE DI E.R.P.

Art. 3 – Funzioni della Regione

1. La Regione svolge le seguenti funzioni:

- a) individuazione degli interventi strategici di interesse regionale;
- b) individuazione degli ulteriori interventi necessari alla sostenibilità del sistema;
- c) definizione delle risorse, dei criteri, delle modalità e delle priorità per la concessione dei contributi finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui alla lettere a) e b);
- d) determinazione dei piani e dei programmi di intervento e delle modalità di erogazione delle risorse;
- e) determinazione e relativo controllo dei limiti di costo e dei requisiti oggettivi da rispettare nella realizzazione degli interventi;
- f) determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo, sentiti i Comuni;
- g) acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa;
- h) determinazione di livelli prestazionali atti a garantire la sostenibilità del sistema, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio e ai costi di funzionamento amministrativo del sistema regionale di E.R.P.

2. La Giunta regionale, con deliberazione, attua gli interventi previsti dal D.E.F.R., e a tal fine individua l'ammontare delle risorse, le modalità e le priorità per la concessione dei contributi finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui all'articolo 2 comma 3

3. In relazione al comma 1 lettera g), la Giunta regionale si impegna a:

- a) predisporre annualmente, tramite l'Osservatorio sociale regionale di cui all'articolo 40 della legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 (Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale), un rapporto sulla condizione abitativa in Toscana;
- b) convocare annualmente una Conferenza sulla condizione abitativa in Toscana, garantendo la partecipazione degli organismi rappresentativi a livello regionale dei Comuni, dei Soggetti gestori del patrimonio di E.R.P., dei rappresentanti delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei locatari, e i rappresentanti delle Commissioni di cui all'articolo 11. Alla Conferenza possono essere invitati i rappresentanti delle prefetture- Uffici territoriali del Governo e delle Questure;
- c) riferire annualmente al Consiglio regionale attraverso una specifica relazione che contiene i dati principali del rapporto di cui alla lettera a) e gli esiti della Conferenza di cui alla lettera b), evidenziando le attività svolte e le criticità eventualmente riscontrate.

Art. 4 – Funzioni dei Comuni

1. Sono conferite ai Comuni tutte le funzioni non espressamente riservate alla Regione dall'art. 3 e tra queste in particolare:

- a) rilevazione del fabbisogno abitativo, secondo le procedure stabilite dalla Regione ai sensi dell'articolo 3 comma 1 lettera f);
- b) attuazione degli interventi idonei a soddisfare i fabbisogni rilevati;
- c) accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi;
- d) vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici;
- e) individuazione degli alloggi da inserire nei piani di cessione del patrimonio di E.R.P.;
- f) formazione e gestione, anche in forma associata, dei bandi di assegnazione degli alloggi;
- g) accertamento dei requisiti soggettivi per l'assegnazione degli alloggi e verifica dei requisiti per la permanenza negli stessi;
- h) formazione e approvazione delle graduatorie, anche in forma associata, per l'assegnazione degli alloggi;
- i) promozione della mobilità degli assegnatari;
- l) determinazioni in ordine alle decadenze delle assegnazioni ed al conseguente rilascio degli alloggi;
- m) partecipazione alle Conferenze territoriali ed agli organi dell'Assemblea di Ambito ai sensi degli articoli 6 e 7;
- n) ogni altra iniziativa finalizzata allo sviluppo del settore non attribuita da leggi nazionali o regionali ad altri soggetti.

Art. 5– Ambiti di esercizio delle funzioni

1. Ai fini della gestione integrata del patrimonio di E.R.P. il territorio regionale è suddiviso in tre macro-aree, definite come Ambiti di esercizio, di seguito Ambito, e così composte:

- a) l'Ambito Toscana Nord-Ovest include i territori compresi nelle province di Massa-Carrara, Pisa, Lucca, Livorno;
- b) l'Ambito Toscana Centro include i territori compresi nelle province di Firenze, Prato, Pistoia;
- b) l'Ambito Toscana Sud-Est include i territori compresi nelle province di Arezzo, Siena, Grosseto.

2. Le funzioni attinenti al recupero, alla manutenzione e alla gestione amministrativa del patrimonio di E.R.P., nonché quelle attinenti a nuove realizzazioni, sono esercitate dai Comuni stessi in forma associata nell'Ambito di cui al comma 1.

3. I Comuni gestiscono le funzioni di cui all'articolo 4, ad eccezione della funzione di cui alla lettera m), preferibilmente in forma associata, nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia.

Art. 6 – Conferenze territoriali

1. I Comuni svolgono le funzioni loro conferite attraverso le Conferenze territoriali e l'Assemblea di Ambito.

2. Il territorio regionale è ripartito in tre Ambiti e in undici Conferenze territoriali, interne agli Ambiti e così suddivise:

- a) Ambito Toscana Nord-Ovest:
 - a1) Conferenza territoriale n. 1 Massa-Carrara;
 - a2) Conferenza territoriale n. 2 Area pisana;
 - a3) Conferenza territoriale n. 3 Lucca e Versilia;
 - a4) Conferenza territoriale n. 4 Area Livornese;

- b) Ambito Toscana Centro:
 - b1) Conferenza territoriale n. 1 Area Fiorentina;
 - b2) Conferenza territoriale n. 2 Area Pistoiese;
 - b3) Conferenza territoriale n. 3 Area Pratese;
 - b4) Conferenza territoriale n. 4 Empolese- Valdelsa;

- c) Ambito Toscana Sud-Est
 - c1) Conferenza territoriale n. 1 Area Senese;
 - c2) Conferenza territoriale n. 2 Area Aretina;
 - c3) Conferenza territoriale n. 3 Area Grossetana.

3. L'appartenenza di ciascun Comune alle Conferenze territoriali di cui al comma 1 è indicata nell'Allegato A della presente legge.

4. Ciascuna Conferenza territoriale è composta dai sindaci, o loro delegati, dei Comuni secondo la ripartizione di cui al comma 2.

5. Le Conferenze territoriali provvedono a:

- a) nominare fra i propri componenti i rappresentanti che fanno parte dell'Assemblea di Ambito di cui all'articolo 7, nel rispetto dei criteri di popolazione, estensione territoriale e patrimonio E.R.P. in relazione alle condizioni di disagio abitativo, stabiliti con apposito regolamento. Ciascuna Conferenza nomina i rispettivi rappresentanti nel numero massimo di cinque, di cui almeno uno in rappresentanza dei Comuni con popolazione inferiore a diecimila abitanti;
- b) proporre, sulla base del fabbisogno abitativo rilevato dai Comuni nonché delle verifiche delle condizioni del patrimonio E.R.P. effettuate dal Soggetto gestore, l'elenco degli interventi e le relative priorità da proporre all'Assemblea di Ambito per la definizione degli atti di cui all'articolo 7 comma 2 lettere b) e d);
- c) formulare proposte e indirizzi per il miglioramento dell'organizzazione e della qualità del servizio.

6. La prima seduta di ogni Conferenza territoriale è convocata e presieduta dal sindaco del Comune con il

maggior numero di abitanti, ed il suo funzionamento è stabilito con apposito regolamento redatto in conformità alle direttive stabilite con apposita deliberazione della Giunta regionale da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

7. La partecipazione alle Conferenze territoriali e all'Assemblea di Ambito è a titolo gratuito.

Art. 7- Assemblea di Ambito

1. Ciascuna Assemblea di Ambito è composta dai rappresentanti nominati dalle rispettive Conferenze territoriali, ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera a), in un numero non superiore a venti.

2. Ciascuna Assemblea di Ambito provvede:

a) alla formulazione di proposte alla Regione per l'individuazione degli interventi necessari a garantire la sostenibilità del sistema, di cui all'articolo 3 comma 1 lettera b);

b) all'approvazione del piano operativo di reinvestimento delle risorse derivanti dalla gestione del patrimonio di E.R.P., da predisporre annualmente sulla base della rendicontazione delle risorse di cui all'articolo 35 comma 2;

c) all'approvazione dei criteri per la ripartizione delle risorse da destinare agli interventi e alla quantificazione delle risorse stesse;

d) all'approvazione delle proposte formulate dalle Conferenze territoriali ai sensi dell'articolo 6 comma 5 lettera b) in merito all'elenco degli interventi e alle relative priorità;

e) alla definizione degli *standards* qualitativi del servizio, in conformità alle direttive stabilite con deliberazione della Giunta regionale da approvare entro il termine di duecentoquaranta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge;

f) all'approvazione della Carta della qualità del servizio che il Soggetto gestore è tenuto ad adottare;

g) all'approvazione e aggiornamento dello schema di bando da utilizzare per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P.;

h) all'approvazione dell'atto costitutivo e dello statuto del Soggetto gestore, che si conforma alle prescrizioni della presente legge;

i) all'approvazione del contratto di servizio con il Soggetto gestore redatto in conformità alle direttive stabilite con la deliberazione della Giunta regionale di cui alla lettera e);

l) alla nomina dell'organo amministrativo del Soggetto gestore e del Revisore dei conti;

m) alla formulazione di indirizzi gestionali all'organo amministrativo di cui alla lettera l);

n) all'approvazione del piano operativo pluriennale;

o) all'approvazione del programma annuale delle attività e dei bilanci del Soggetto gestore;

p) all'approvazione della relazione annuale redatta dal Soggetto gestore;

q) all'approvazione della relazione annuale delle Commissioni per il contrasto del disagio abitativo di cui all'articolo 11;

r) alla determinazione dei criteri per lo svolgimento da parte dei Comuni e dei Soggetti gestori dei controlli straordinari, anche a campione, circa la verifica del possesso dei requisiti di permanenza negli alloggi e il rispetto degli obblighi posti a carico degli assegnatari, nonché la raccolta dei dati riguardanti l'esito di tale attività per il resoconto ordinario biennale alla Regione.

3. Il piano operativo di reinvestimento di cui al comma 2 lettera b) e l'elenco degli interventi di cui al comma 2 lettera d) sono approvati dall'Assemblea di Ambito con le modalità previste dal regolamento di cui al comma 6, comunque nel rispetto di criteri di solidarietà e rappresentatività, e trasmessi alla Regione, che può formulare osservazioni entro i successivi sessanta giorni. Trascorso tale termine gli atti sono definitivamente operativi, e possono essere sottoposti a riesame su richiesta del 30% dei Comuni appartenenti all'Ambito, formulata con istanza debitamente motivata. Salvo diverse e motivate disposizioni gli interventi previsti devono iniziare i lavori entro dodici mesi dalla definitiva operatività degli atti di approvazione.

4. Qualora le Conferenze territoriali non provvedano a formulare le proposte di cui all'articolo 6 comma 5 lettera b) e lettera c), l'Assemblea di Ambito assegna loro un congruo termine per la presentazione di tali proposte, decorso inutilmente il quale delibera in via definitiva.

5. L'Assemblea di Ambito può denegare l'approvazione degli atti di cui al comma 4 proposti dalle

Conferenze territoriali e dal Soggetto gestore solo fornendo espressa e documentata motivazione.

6. La prima seduta dell'Assemblea di Ambito è convocata e presieduta dal sindaco del Comune con il maggior numero di abitanti, ed il suo funzionamento è stabilito con apposito regolamento redatto in conformità alle direttive stabilite con apposita deliberazione della Giunta regionale da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 8 – Soggetto gestore

1. Per l'attuazione delle politiche abitative in ciascun Ambito, la rispettiva Assemblea individua un Soggetto gestore, esclusivamente partecipato dai comuni del territorio di competenza, cui affidare le funzioni gestionali del patrimonio, previa sottoscrizione di apposito contratto di servizio.

2. Ogni Soggetto gestore si articola in modo da svolgere funzioni trasversali nella sede principale, e funzioni decentrate in parte a livello di area funzionale e in parte a livello di sedi periferiche.

Art. 9 – Funzioni del Soggetto gestore

1. Le seguenti funzioni trasversali sono svolte dal Soggetto gestore in forma unitaria per l'intero Ambito:

- a) la Direzione Generale e le funzioni ad essa direttamente connesse;
- b) la implementazione e la gestione operativa del sistema informatico e gestionale;
- c) la gestione del personale;
- d) i servizi generali;
- e) la programmazione e la progettazione di interventi, ivi comprese le nuove costruzioni e le manutenzioni straordinarie;
- f) l'indizione e la gestione delle gare di appalto relative agli interventi programmati e la direzione dei lavori;
- g) il supporto agli uffici periferici.

2. Il Soggetto gestore individua una sede idonea, con adeguata dotazione organica, per ogni area funzionale. Il numero massimo delle aree funzionali è di due per ciascun Ambito.

4. Il Soggetto gestore individua sedi periferiche idonee a consentire il più agevole rapporto con l'utenza, in numero almeno pari a quello delle Conferenze territoriali di cui all'articolo 6, in cui sono svolte le seguenti funzioni:

- a) verifica delle condizioni del patrimonio E.R.P., segnalazione delle problematiche esistenti, e presidio degli interventi in corso;
- b) affidamento dei servizi di manutenzione ordinaria o di pronto intervento e controllo della regolare esecuzione degli stessi;
- c) gestione amministrativa dei condomini ERP;
- d) relazioni con l'utenza;
- e) verifica ordinaria biennale e straordinaria anche a campione di cui all'articolo 7 comma 2 lettera r);
- f) altre funzioni di livello locale eventualmente individuate dal Soggetto gestore.

Art. 10 - Economicità ed efficienza

1. Il Soggetto gestore svolge le funzioni assegnate dalla presente legge nel rispetto del principio di economicità e dei criteri di efficienza ed efficacia.

2. I livelli di prestazione minimi da assicurare e le modalità di valutazione circa il raggiungimento degli stessi sono definiti con la deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 7 comma 2 lettera e), e recepiti nel contratto di servizio con il Soggetto gestore.

3. Con la deliberazione di cui al comma 2 è definita in particolare la quota parte percentuale massima dei proventi da canoni da destinare ai costi di funzionamento amministrativo del Soggetto gestore.

Art. 11- Commissioni per il contrasto del disagio abitativo

1. Al fine di contenere il disagio abitativo dei nuclei familiari soggetti a procedure esecutive di sfratto le Conferenze territoriali possono prevedere e disciplinare specifiche Commissioni per il contrasto del disagio

abitativo, di seguito denominate Commissioni, per promuovere azioni coordinate al fine di garantire la sostenibilità sociale dello sfratto e favorire il percorso di passaggio da casa a casa dei soggetti che non sono in possesso di altra abitazione adeguata al proprio nucleo familiare. Le Commissioni predispongono annualmente una relazione sulla attività svolta, ai sensi dell'articolo 7 comma 2 lettera q), comprendente in particolare i dati sulle procedure di sfratto, gli esiti delle azioni di graduazione e l'utilizzo delle risorse specificamente previste per lo svolgimento di tali attività.

2. Fanno parte delle Commissioni di cui al comma 1 rappresentanti delle organizzazioni sindacali degli inquilini e rappresentanti delle associazioni di proprietà edilizia maggiormente rappresentative, individuate ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) e della convenzione nazionale sottoscritta ai sensi dello stesso articolo 4, comma 1, recepita nel Decreto Interministeriale 16/01/2017, nonché un rappresentante del Soggetto gestore del patrimonio di E.R.P., di cui all'articolo 7, competente per territorio. Le Commissioni possono essere integrate da rappresentanti delle Prefetture- Uffici territoriali del Governo e delle Questure competenti per territorio, nonché dai rappresentanti dei Comuni interessati.
3. La costituzione delle Commissioni è riconosciuta tra i criteri di priorità, nella misura stabilita con deliberazione della Giunta regionale, ai fini della ripartizione tra gli Ambiti dei finanziamenti per il sostegno a programmi di costruzione, acquisizione e recupero di alloggi di E.R.P.
4. La partecipazione alle Commissioni di cui al comma 1 è a titolo gratuito.

TITOLO III – DISCIPLINA GESTIONALE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

CAPO I- MODALITA' DI ACCESSO, ASSEGNAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art. 12 - Alloggi soggetti alla disciplina regionale

1. La disciplina di cui alla presente legge si applica agli alloggi di E.R.P., ossia a quelli in qualunque tempo acquisiti, realizzati o recuperati dallo Stato, da Enti pubblici territoriali e dalle società di gestione del patrimonio di E.R.P., a totale carico o con il concorso dello Stato, della Regione e di Enti pubblici territoriali, nonché a quelli acquisiti, realizzati o recuperati da Enti pubblici non economici comunque utilizzati per le finalità sociali proprie dell' E.R.P., e gli alloggi costituiti con programmi speciali o straordinari.
2. Sono esclusi dall'applicazione della presente legge gli alloggi:
 - a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
 - b) realizzati o recuperati da imprese, cooperative, o dai soggetti di cui al comma 1, con programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
 - c) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non acquisiti, realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso dello Stato o della Regione.
3. Le norme della presente legge relative alla determinazione del canone di locazione degli alloggi si applicano altresì agli alloggi di servizio, ossia a quelli per i quali la legge prevede la concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.
4. La Giunta regionale, su proposta dell'ente proprietario, può autorizzare l'esclusione temporanea o permanente dall'applicazione della presente legge di taluni degli alloggi di cui al comma 1, ove speciali circostanze giustifichino la sottrazione alle finalità sociali proprie dell'E.R.P.. La valutazione della proposta di esclusione terrà conto della esigenza di evitare fenomeni di periferizzazione degli insediamenti E.R.P. L'autorizzazione è in ogni caso subordinata all'adozione di forme di compensazione, finalizzate a mantenere inalterato il potenziale del patrimonio di E.R.P..
5. Sono altresì soggetti alla disciplina della presente legge le case parcheggio ed i ricoveri provvisori non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per i quali sono stati realizzati e purché abbiano *standard* tipologici abitativi adeguati.
6. I Soggetti gestori curano l'aggiornamento dei dati relativi agli alloggi ed ai nuclei familiari assegnatari nel sistema informatico di cui all'articolo 9 comma 1 lettera b), e garantiscono l'accesso completo a tali dati da parte della Regione e dei Comuni relativamente agli alloggi ubicati nei rispettivi territori, nel rispetto del

decreto legislativo 30 giugno 2006, n. 193 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

7. Con appositi bandi speciali la Giunta regionale provvede a localizzare gli interventi destinati alla soluzione dei problemi abitativi di particolari categorie sociali, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della legge 7 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica).

Art. 13 - Bandi di concorso

1. I Comuni, singolarmente o in forma associata, procedono ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettera f), all'individuazione delle modalità di assegnazione degli alloggi e di mobilità, disciplinando con apposito regolamento in particolare i seguenti oggetti:

- a) il contenuto del bando e le relative forme di pubblicazione, sulla base dello schema definito dalla Assemblea di Ambito ai sensi dell'art. 7 comma 2 lettera g);
- b) il contenuto della domanda e le relative modalità di presentazione;
- c) l'istituzione delle commissioni, comunali o intercomunali, per la formazione delle graduatorie di assegnazione, la relativa composizione e le competenze tecniche dei membri interni, nominati dai Comuni tra i propri dirigenti e funzionari, e dei membri esterni, nominati dai Comuni in qualità di tecnici esperti, garantendo altresì la presenza di almeno un rappresentante delle organizzazioni sindacali degli inquilini, purché in possesso delle necessarie competenze tecniche ;
- d) il procedimento di formazione e di pubblicazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi, le modalità di aggiornamento delle stesse, nonché forme e termini di ricorso avverso le graduatorie stesse;
- e) le modalità di individuazione degli alloggi da assegnare secondo l'ordine stabilito dalla graduatoria, con particolare riguardo alle fasi dell'identificazione, della consegna e dell'eventuale rinuncia.

2. I Comuni, singolarmente o in forma associata, procedono all'emanazione, almeno ogni quattro anni, di un bando di concorso pubblico per l'assegnazione degli alloggi di ERP, in un periodo dell'anno che consenta di acquisire la documentazione aggiornata, relativa all'ultimo anno utile della situazione economica dei richiedenti. Il bando deve in ogni caso interessare un territorio con popolazione residente non inferiore a diecimila abitanti.

3. Possono partecipare al bando nei termini previsti dal regolamento di cui al comma 1 e, comunque, non inferiori a sessanta giorni dalla pubblicazione, mediante presentazione della relativa domanda, i seguenti soggetti:

- a) nuovi aspiranti all'assegnazione di un alloggio;
- b) soggetti già collocati in graduatoria che abbiano interesse a far valere condizioni più favorevoli;
- c) soggetti già assegnatari.

4. Con appositi accordi o convenzioni, i Comuni possono prevedere che nella predisposizione di graduatorie, uniche o disgiunte, siano garantite, a fronte delle rispettive esigenze abitative, quote di alloggi per ciascuno dei Comuni interessati, o possono stabilire che l'efficacia delle graduatorie sia intercomunale.

5. I Comuni possono procedere, altresì, all'emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base alla periodica rilevazione delle sopravvenute esigenze abitative sul territorio.

6. La domanda presentata dai richiedenti conserva la sua validità per quattro anni dalla data di pubblicazione del bando al quale gli stessi hanno partecipato, fatte salve eventuali integrazioni da presentare in occasione dei bandi di aggiornamento, e deve essere ripresentata a fronte del bando immediatamente successivo, pena la cancellazione dalla relativa graduatoria.

7. I Comuni possono riservare, previa informazione alla Giunta regionale, un'aliquota non superiore al 40 % degli alloggi da assegnare annualmente nel proprio ambito territoriale, con bandi speciali e attraverso la formulazione di apposite graduatorie, a soggetti in possesso dei requisiti di cui alla presente legge, per i seguenti motivi:

- a) specifiche e documentate situazioni di emergenza abitativa, di cui all'articolo 20, comma 2;
- b) peculiari esigenze locali.

8. I Comuni e i Soggetti gestori assicurano la massima pubblicità e facilità di consultazione dei bandi e curano, in particolare, la pubblicazione, nell'ambito di un' apposita sezione del proprio sito istituzionale, dei contenuti di cui al comma 1.

9. L'ufficio relazioni con il pubblico dei Comuni garantisce il servizio di informazione sulle modalità di accesso agli alloggi di E.R.P..

Art. 14 - Requisiti per l'accesso agli alloggi

1. Gli alloggi di E.R.P. sono assegnati dai Comuni in ragione della effettiva situazione di disagio dei richiedenti, sulla base della graduatoria di cui all'articolo 13, comma 1, lettera d), ai nuclei familiari richiedenti in possesso dei requisiti specificati nell'Allegato B.

2. I requisiti sono dichiarati nella domanda e devono essere posseduti dal nucleo familiare dalla data di pubblicazione del bando al momento dell'assegnazione dell'alloggio, fatta eccezione per quelli di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettere a), e b), che sono soddisfatti dal soggetto richiedente.

3. Particolari requisiti aggiuntivi rispetto a quelli previsti al comma 1, possono essere stabiliti con i provvedimenti regionali di localizzazione, in relazione all'assegnazione di alloggi realizzati con finanziamenti destinati a specifiche finalità, ovvero con i bandi comunali, finalizzati ad ovviare a peculiari esigenze locali.

Art. 15 - Soggetti richiedenti

1. La domanda di partecipazione al bando di concorso è presentata da un soggetto richiedente relativamente all'intero nucleo familiare, che deve essere in possesso dei requisiti stabiliti dall'Allegato B.

2. Ai fini della presente legge, il nucleo familiare è composto da una sola persona ovvero dai soggetti sotto indicati:

a) i coniugi non legalmente separati e i figli legittimi, naturali, riconosciuti, adottivi o in affidamento preadottivo, con essi conviventi;

b) le coppie anagraficamente conviventi *more uxorio*;

c) le persone unite civilmente ovvero conviventi di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze);

d) i soggetti legati da vincoli di parentela o affinità, fino al terzo grado, anagraficamente conviventi;

e) i soggetti legati da vincoli affettivi ed i soggetti legati da finalità di reciproca assistenza morale e materiale, anagraficamente conviventi.

3. Ove ricorra un'esigenza di autonomia dei nuclei familiari, possono non essere inclusi nella domanda, ovvero presentare una domanda distinta, i soggetti di seguito indicati, anche se anagraficamente conviventi nell'ambito di un nucleo familiare più ampio alla data di pubblicazione del bando, facendo comunque riferimento alla situazione economica dell'intero nucleo familiare:

a) le coppie coniugate;

b) le coppie anagraficamente conviventi *more uxorio* da almeno due anni, ovvero unite civilmente o conviventi di fatto ai sensi della legge 76/2016;

c) la persona singola, legalmente separata o divorziata con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale, con figli fiscalmente a carico;

d) la persona singola, legalmente separata o divorziata con perdita del diritto all'abitazione nella casa coniugale.

4. Al fine della formazione di un nuovo nucleo familiare possono altresì presentare domanda congiunta i soggetti di seguito indicati:

a) i componenti di coppie di futura formazione;

b) due o più famiglie composte ciascuna da una sola persona alla data di pubblicazione del bando.

Art. 16 - Formazione e validità della graduatoria

1. A seguito dell'emanazione dei bandi di concorso di cui all'articolo 13, i Comuni formano le graduatorie di assegnazione sulla base dei punteggi di cui all'Allegato C e del criterio di priorità di cui al comma 6. I punteggi sono attribuiti in relazione alle condizioni sociali-economiche-familiari, abitative e di storicità di presenza del nucleo familiare.

2. Le condizioni per l'attribuzione dei punteggi sono individuate dall'Allegato C.

3. La graduatoria definitiva conseguente all'emanazione del bando ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua pubblicazione nell'albo pretorio del Comune o dei Comuni che hanno emanato il bando e conserva la sua efficacia fino al successivo aggiornamento.
4. La graduatoria definitiva può essere aggiornata tramite l'emanazione di bandi di aggiornamento biennali o annuali, in base a quanto previsto dall'articolo 13, comma 5.
5. La graduatoria definitiva è valida per tutti gli alloggi di E.R.P. di nuova costruzione e di risulta, purché ristrutturati per renderli conformi alle norme di legge, o da ripristinare.
6. Ove vi siano più richiedenti in possesso del medesimo punteggio, la priorità è data a quelli con la situazione economica meno favorevole, rilevata ai sensi dell'Allegato B, paragrafo 2, lettera c), procedendo a successivo sorteggio in caso di parità anche delle relative situazioni economiche.

Art. 17 - Assegnazione e utilizzo autorizzato degli alloggi

1. Gli alloggi di E.R.P. sono assegnati in base alle seguenti procedure:
 - a) assegnazione ordinaria dell'alloggio;
 - b) assegnazione in mobilità dell'alloggio;
 - c) utilizzo autorizzato dell'alloggio.

Art. 18- Assegnazione ordinaria degli alloggi

1. All'assegnazione degli alloggi provvedono i Comuni nei quali si trovano gli alloggi stessi, esclusivamente sulla base della graduatoria definitiva, salvo che sia disposto diversamente da specifico accordo o convenzione tra Comuni ai sensi dell'articolo 13, comma 4. All'atto dell'assegnazione degli alloggi i Comuni accertano la sussistenza e la permanenza dei requisiti per l'assegnazione. Per il requisito relativo alla situazione economica di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettera c), si applica il limite massimo vigente al momento della verifica.
2. Preliminarmente all'assegnazione degli alloggi il Comune procede alla ricognizione dei componenti del nucleo familiare al fine della loro qualificazione come soggetti titolari del diritto all'assegnazione dell'alloggio, in base a quanto previsto dall'articolo 15, comma 2. A tal fine, il Comune verifica la composizione del nucleo familiare relativamente alla fuoriuscita di componenti indicati nella domanda o alle eventuali altre variazioni.
3. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti di cui all'Allegato B, paragrafo 2, dichiarati nella domanda, il Comune può accedere direttamente alle banche dati disponibili presso le amministrazioni interessate, nel rispetto del decreto legislativo 30 giugno 2003, n.196 (Codice in materia di protezione dei dati personali). Per la verifica del requisito di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettera d2), relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili ubicati all'estero, il Comune può richiedere idonee verifiche.
4. Ai fini dell'individuazione degli alloggi da assegnare ai richiedenti aventi titolo, all'atto dell'assegnazione i Comuni verificano la composizione del nucleo familiare in rapporto ai vani utili, nonché all'ubicazione e alla collocazione degli alloggi stessi. In caso di nuclei familiari con presenza di soggetti disabili sono individuati preferibilmente alloggi facilmente accessibili. Nell'individuazione degli alloggi da assegnare i Comuni perseguono l'obiettivo della razionalizzazione dell'uso del patrimonio pubblico e del soddisfacimento delle necessità abitative dei nuclei familiari, tenendo conto altresì del contesto abitativo al fine di assicurare la massima integrazione e coesione sociale, nonché la pacifica convivenza, anche avvalendosi dell'operato delle commissioni di cui all'articolo 13 comma 1 lettera c.
5. I Comuni non possono di norma assegnare alloggi di dimensioni tali da originare situazioni di sottoutilizzo. Eventuali eccezioni, dovute alla tipologia dei nuclei familiari, devono essere adeguatamente motivate.
6. La situazione di sottoutilizzo di cui al comma 5 si verifica quando il numero dei vani utili dell'alloggio, calcolati secondo quanto disposto dall'Allegato D punto 2, risulti superiore di oltre un vano e mezzo rispetto al numero dei componenti del nucleo familiare.
7. Qualora il Comune accerti una situazione di sottoutilizzo ai sensi del comma 6, il canone di locazione è rideterminato in base al disposto dell'articolo 33, commi 1 e 2, salvo quanto previsto dal comma 3 dello

stesso articolo e dal comma 9 dell'articolo 26.

8. I Comuni non possono assegnare alloggi tali da originare situazioni di sovraffollamento, complessivamente due o più persone a vano utile.

Art. 19 - Assegnazione in mobilità degli alloggi

1. Il Comune procede all'assegnazione in mobilità qualora, accertata una situazione di sottoutilizzo ai sensi dell'articolo 18, comma 6, o dell'articolo 26, comma 7, o una situazione di sovraffollamento dell'alloggio individuati un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare ivi residente. Nei casi di cui all'articolo 26, comma 7, il canone di locazione è altresì rideterminato in base al disposto dell'articolo 33, commi 1 e 2, salvo quanto previsto dal comma 3 dello stesso articolo.

2. Per il nucleo familiare nei cui confronti sia stata disposta l'assegnazione in mobilità dell'alloggio utilizzato, ai sensi dell'articolo 26, comma 7, restano precluse le variazioni di cui all'articolo 23, eccetto quelle consentite al comma 4, nonché l'ospitalità temporanea di cui all'articolo 24, comma 1.

Art. 20 – Utilizzo autorizzato degli alloggi

1. L'utilizzo autorizzato dell'alloggio è una modalità provvisoria di conferimento dell'alloggio ad un nucleo familiare non assegnatario.

2. Nell'ambito della percentuale massima di riserva del 40% degli alloggi da concedere annualmente in assegnazione ai sensi dell'articolo 13, comma 7, i Comuni possono disporre autorizzazioni all'utilizzo provvisorio di alloggi di E.R.P.. A tal fine, i Comuni autorizzano l'utilizzo degli alloggi a favore di nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti per l'accesso agli alloggi E.R.P. che necessitano di risolvere in via emergenziale il proprio disagio abitativo derivante dalle seguenti fattispecie:

- a) pubbliche calamità;
- b) situazioni emergenziali accertate con ordinanza;
- c) sfratti esecutivi non prorogabili, inseriti negli appositi elenchi per l'esecuzione con la forza pubblica, che siano stati intimati per finita locazione o per morosità incolpevole come definita al comma 3;
- d) provvedimenti di espropriazione forzata a seguito di pignoramento che comportano il rilascio di alloggi di proprietà privata;
- e) grave disabilità e temporanea impossibilità nell'abbattimento delle barriere architettoniche dell'alloggio utilizzato;
- f) provvedimento di separazione, omologato dal tribunale, o sentenza passata in giudicato con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- g) verbale di conciliazione giudiziale con obbligo di rilascio dell'alloggio;
- h) presenza nel nucleo familiare di un soggetto riconosciuto invalido al 100% con necessità di assistenza continua e/o un portatore di *handicap* riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione, la cui situazione non possa essere altrimenti presa in carico a livello socio-sanitario.

3. Nei casi di cui al comma 2, lettere c) e d), l'utilizzo dell'alloggio è autorizzato qualora il richiedente sia inadempiente al pagamento del canone di locazione o di una quota di mutuo, per le seguenti specifiche cause:

- a) perdita del lavoro per licenziamento;
- b) accordi aziendali o sindacali con consistente riduzione dell'orario di lavoro;
- c) cassa integrazione ordinaria o straordinaria;
- d) mancato rinnovo di contratti a termine o di lavoro atipici;
- e) cessazione di attività libero-professionali o di imprese registrate, derivanti da cause di forza maggiore o da perdita di avviamento in misura consistente;
- f) malattia grave, infortunio o decesso di un componente del nucleo familiare che abbia comportato la riduzione del reddito complessivo del nucleo medesimo ovvero la necessità dell'impiego di parte notevole del reddito per fronteggiare rilevanti spese mediche e assistenziali.

4. Il Comune è tenuto a determinare graduatorie specifiche per i nuclei di cui sono accertate le condizioni

elencate al comma 2.

5. Il Comune è tenuto ad una valutazione preventiva della particolare e disagiata condizione economica e sociale del nucleo medesimo, della situazione abitativa del proprio territorio in relazione alle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. e al numero degli alloggi pubblici e privati disponibili per le finalità dell'edilizia abitativa pubblica.

6. Entro il limite di cui al comma 2, i Comuni possono altresì destinare gli alloggi di cui alla presente legge al soddisfacimento dei bisogni abitativi di soggetti fruitori di interventi socio-terapeutici o assistenziali in ragione della loro situazione psico-fisica o di disagio socio-familiare. Gli alloggi sono assegnati sulla base di programmi di intervento dei Comuni.

7. Gli alloggi di cui al comma 6 vengono utilizzati per le finalità ivi previste per tutto il periodo in cui perdurino le esigenze che ne hanno determinato la loro speciale destinazione. Ogni due anni i Comuni effettuano le opportune verifiche sulla permanenza dei motivi di assegnazione.

8. L'utilizzazione degli alloggi concessi ai sensi del comma 2 è autorizzata per un periodo massimo di tre anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato la sistemazione provvisoria e, comunque, fino ad un termine massimo di sei anni. Venute meno le condizioni che ne hanno determinato l'autorizzazione e, comunque, decorso il suddetto termine, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 43 in materia di occupazione degli alloggi.

9. E' consentita dal Soggetto gestore la permanenza nell'alloggio con autorizzazione all'utilizzo dello stesso a soggetti facenti parte del nucleo familiare, non titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 18, comma 2, ma aventi titolo al subentro nel contratto di locazione dell'assegnatario, in base alle vigenti disposizioni di legge, nei confronti dei quali si procede alla stipula di un contratto di locazione a tempo determinato, secondo quanto previsto dall'articolo 21, comma 3.

10. L'autorizzazione all'utilizzo temporaneo dell'alloggio non costituisce titolo per l'assegnazione, ma costituisce punteggio per la formazione delle graduatorie di accesso per i bandi di assegnazione. In costanza di utilizzazione temporanea resta, peraltro, precluso qualsiasi incremento nella composizione del nucleo familiare che determini condizioni di sovraffollamento, o comunque non debitamente autorizzato.

Art. 21 – Rapporto di locazione

1. I diritti e i doveri derivanti dall'atto di assegnazione sono quelli disciplinati dalla presente legge, dal regolamento di utenza e dal regolamento di autogestione, approvati dai Comuni sulla base di uno schema tipo definito dalla Regione, sentiti gli organismi rappresentativi dell'utenza.

2. Il rapporto locativo derivante dall'assegnazione ordinaria è a tempo indeterminato ed è formalizzato con contratto di locazione.

3. Il rapporto locativo avente titolo diverso dall'assegnazione ordinaria è a tempo determinato per un periodo massimo di tre anni, rinnovabili esclusivamente nel caso di documentata permanenza delle situazioni che ne hanno determinato l'attribuzione, e comunque per un periodo massimo di sei anni, ed è formalizzato con un contratto di locazione.

4. Tutti i componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido al pagamento di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

5. Il mancato rispetto delle norme di contratto e di regolamento, anche secondo quanto disposto all'articolo 38 comma 2, comporta, previa diffida del Soggetto gestore, l'applicazione di una sanzione pecuniaria minima pari ad una mensilità del canone oggettivo di cui all'articolo 28, commi 2 e 3, fino ad un massimo di quattro mensilità del canone medesimo, fatto comunque salvo, in caso di particolare gravità, il procedimento di decadenza dall'assegnazione che costituisce titolo di risoluzione del contratto di locazione e di cessazione dell'utilizzo autorizzato dell'alloggio di cui all'articolo 20.

Art. 22 – Assegnazione degli alloggi da ripristinare

1. Al fine di ridurre i tempi di inoccupazione degli alloggi di risulta e rispondere ai bisogni dei beneficiari in attesa di assegnazione, i Comuni, d'ufficio o su richiesta degli interessati secondo l'ordine di graduatoria, possono destinare ai fini della presente legge alloggi non ripristinati per l'attuazione diretta, da parte degli

assegnatari, di opere di integrazione, di riqualificazione e di manutenzione dei suddetti alloggi. Tale disposizione si applica altresì su richiesta degli interessati in corso di locazione.

2. I criteri, le condizioni e le modalità operative per l'attuazione degli interventi di cui al comma 1 sono definite nel regolamento di utenza di cui all'articolo 21 comma 1.

3. Le attività di cui al comma 1 sono regolamentate uniformemente negli ambiti territoriali di riferimento, sulla base di specifiche convenzioni stipulate tra il Soggetto gestore e l'assegnatario, che definiscono la tipologia dei lavori da eseguire nonché le relative spese, nel rispetto delle norme tecniche applicabili all'E.R.P., nonché delle norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori, debitamente certificate.

4. Nelle convenzioni di cui al comma 3 viene altresì stabilito l'eventuale anticipo delle spese per i lavori da parte dell'assegnatario medesimo e lo scomputo delle stesse dal canone di locazione.

Art. 23 – Variazioni del nucleo familiare

1. All'atto dell'assegnazione dell'alloggio il Comune individua i componenti del nucleo familiare titolari del diritto di assegnazione ai sensi dell'articolo 18, comma 2. Tutti i componenti del nucleo familiare individuato al momento dell'assegnazione sono tenuti ad occupare l'alloggio e a risiedervi anagraficamente entro sessanta giorni dalla data dell'atto di assegnazione.

2. Qualsiasi variazione anagrafica del nucleo familiare intervenuta successivamente all'assegnazione dell'alloggio deve essere comunicata dall'assegnatario al Soggetto gestore entro sessanta giorni.

3. La variazione del nucleo familiare è autorizzata dal Soggetto gestore salvo che ciò comporti una situazione di sovraffollamento di cui all'articolo 18, comma 8. Il Soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.

4. Non è soggetta ad autorizzazione da parte del Soggetto gestore la comunicazione di variazione riguardante i casi di matrimonio, convivenza *more uxorio*, convivenze di fatto e unioni civili di cui alla legge 76/2016, nascite, adozioni e affidamenti preadottivi, nonché derivante da rapporto di filiazione.

5. Qualora la variazione del nucleo familiare non sia comunicata o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, viene applicata al nucleo assegnatario una penale pari ad una mensilità del canone oggettivo di cui all'articolo 28, commi 2 e 3. Il Soggetto gestore provvede a verificare la permanenza dei requisiti del nucleo familiare variato compresa l'eventuale modifica del reddito familiare per il ricalcolo del canone di locazione.

6. Nel caso della perdita dei requisiti per la permanenza si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44. Il Soggetto gestore provvede alla verifiche anche su segnalazione dell'ufficio dell'anagrafe comunale.

7. In caso di decesso o di abbandono dell'alloggio da parte di tutti i componenti aventi titolo all'assegnazione, gli altri soggetti entrati successivamente a far parte del nucleo familiare, ai sensi del comma 2, non hanno titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio ma è consentito loro l'utilizzo autorizzato ai sensi dall'articolo 20, comma 9.

8. Nei casi di cui al comma 7 hanno comunque titolo all'assegnazione ordinaria dell'alloggio i figli nati, adottati e in affidamento preadottivo, il coniuge, il convivente di cui alla legge 76/2016, e il convivente *more uxorio*, purché anagraficamente conviventi da almeno dodici mesi. Il vincolo dei dodici mesi di cui al periodo precedente non si applica se dalla convivenza sono nati figli.

Art. 24 – Ospitalità temporanea

1. E' ammessa, previa richiesta motivata dell'assegnatario al competente Soggetto gestore e conseguente autorizzazione del medesimo, l'ospitalità temporanea di terze persone per un periodo non superiore a sei mesi decorrenti dalla data del suo rilascio, e rinnovabile una sola volta per altri sei mesi. Durante il periodo di ospitalità il Soggetto gestore applica un'indennità aggiuntiva pari al 25% del canone di locazione. Qualora l'ospitalità si protragga oltre tali termini, per un massimo di ulteriori dodici mesi, l'indennità aggiuntiva è elevata al 50% del canone di locazione. Oltre tale termine si applicano le disposizioni di cui all'articolo 44 per la decadenza dall'assegnazione.

2. Qualora l'ospitalità non sia richiesta o non sia stata autorizzata o sia accertata in sede di controllo straordinario o di verifica biennale dei requisiti per la permanenza, il Soggetto gestore, oltre alla maggiorazione del canone di cui al comma 1, applica una penalità pari ad una mensilità del canone oggettivo di cui all'articolo 28, commi 2 e 3.

2. E' ammessa altresì, previa motivata e documentata comunicazione dell'assegnatario al Soggetto gestore, la coabitazione di terze persone che prestano attività lavorativa di assistenza a componenti del nucleo familiare, legate allo stesso esclusivamente da rapporti di lavoro o di impiego, senza limiti temporali. In tal caso non si applica l'indennità aggiuntiva di cui al comma 1.

3. L'ospitalità temporanea e la coabitazione non comportano inserimento ad alcun titolo nel nucleo familiare e pertanto non producono effetti ai fini del cambio dell'alloggio, della determinazione del reddito e del canone del nucleo familiare stesso.

CAPO II- DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA MOBILITA' NEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art. 25 – Finalità della mobilità

1. La mobilità dei nuclei familiari è attivata su domanda degli assegnatari o d'ufficio ed è disciplinata dai Comuni in forma associata nell'ambito territoriale di riferimento, secondo i criteri stabiliti dalla presente legge.

2. Per l'attuazione delle misure di mobilità, i Comuni possono utilizzare gli alloggi liberi di nuova realizzazione o di risulta, in quota idonea e coordinata con le finalità delle nuove assegnazioni.

Art. 26 – Gestione della mobilità

1. In corso di assegnazione è consentito agli assegnatari di poter presentare in qualsiasi momento motivate domande di mobilità relativamente all'alloggio utilizzato.

2. La mobilità su domanda dell'assegnatario può essere accolta solo previa verifica della permanenza di tutti i requisiti per il mantenimento del diritto di assegnazione e purché non sussista inadempienza alle norme contrattuali.

3. In caso di mobilità su domanda dell'assegnatario, il rifiuto di un alloggio idoneo proposto dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda stessa.

4. Il Comune, per rispondere a situazioni di disagio abitativo che siano emerse in corso di assegnazione, predispose un programma di mobilità dell'utenza da eseguire attraverso il cambio degli alloggi assegnati o con la consegna di alloggi idonei all'assegnazione.

5. Nella scelta dell'alloggio da assegnare in mobilità, il Comune garantisce il mantenimento di adeguate condizioni abitative, avuto anche riguardo alle condizioni di salute nel nucleo familiare. L'alloggio viene individuato in via prioritaria in edifici situati in zone limitrofe.

6. Il Comune attiva il procedimento di mobilità qualora accerti una consolidata situazione di sovraffollamento dell'alloggio o di inadeguatezza rispetto ad accertate ragioni di salute di uno o più componenti del nucleo assegnatario, e individui un alloggio adeguato alla ricollocazione del nucleo familiare.

7. Ai fini della necessaria razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi di E.R.P., ed in considerazione del costo di gestione e manutenzione degli immobili sottoutilizzati, il Comune invia al nucleo familiare assegnatario che si trovi nella situazione di sottoutilizzo di cui all'articolo 18, comma 6, una formale comunicazione di accertamento dello stato di sottoutilizzo dell'alloggio e contestualmente presenta al nucleo familiare stesso un impegno da sottoscrivere per acconsentire alla procedura di mobilità verso un alloggio di dimensioni adeguate al momento in cui tale soluzione risulti disponibile. Il nuovo alloggio proposto dovrà di norma essere situato nella stessa zona di quello originariamente assegnato, in modo da consentire il mantenimento dei legami sociali esistenti. In caso di mancata accettazione, il canone di locazione è determinato secondo quanto previsto dall'articolo 33, commi 1 e 2.

8. Per limitare le situazioni di sottoutilizzo e ovviare alla rideterminazione del canone di locazione di cui al comma 7, i Comuni possono proporre forme di coabitazione tra nuclei familiari diversi.
9. Qualora il nucleo familiare assegnatario, che si trovi in una situazione di sottoutilizzo dell'alloggio, sia composto esclusivamente da soggetti con più di settantacinque anni, o sia presente all'interno di esso uno o più soggetti di cui all'Allegato C, punti a-4 e a-4 bis, non si procede né all'applicazione del canone maggiorato, né all'assegnazione in mobilità, fatto salvo quanto previsto dal comma 11.
10. Nell'attuazione delle procedure di mobilità, i provvedimenti sono eseguiti in via prioritaria tenendo conto delle condizioni socio-economiche e familiari dei nuclei destinatari del provvedimento di mobilità. Sono, altresì, eseguiti in via prioritaria i provvedimenti di mobilità su domanda degli interessati o d'ufficio, relativi a situazioni di grave disagio sociale o per ragioni di sicurezza ed incolumità personali o familiari accertate dalle autorità competenti in materia.
11. Sono, altresì, eseguibili coattivamente i provvedimenti di mobilità resi necessari per l'esecuzione di interventi di ristrutturazione o recupero. In tali casi il Soggetto gestore assicura che il trasferimento avvenga in altro alloggio idoneo.
12. Le spese di trasloco nell'alloggio provvisorio e quelle di attivazione delle utenze in relazione ai casi di cui al comma 11 sono a carico del Soggetto gestore.
13. A seguito del provvedimento di mobilità si applicano le disposizioni di cui all'articolo 19.

Art. 27– Cambi consensuali di alloggi tra assegnatari

1. Ai fini della migliore razionalizzazione nell'utilizzo degli alloggi, i Comuni, ove sussistano le condizioni di adeguatezza degli alloggi previste dalla presente legge, autorizzano in qualunque momento, previo accordo con il Soggetto gestore, il cambio consensuale di alloggi tra nuclei familiari assegnatari nell'ambito del territorio comunale.
2. Ove ricorrano i suddetti requisiti, i cambi consensuali sono autorizzati anche tra Comuni diversi.
3. Il cambio consensuale si attua nello stato di fatto in cui gli alloggi si trovano. Al momento dell'attuazione del cambio non devono sussistere situazioni di morosità nel pagamento di canoni o di quote per servizi.

CAPO III- DETERMINAZIONE E UTILIZZAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Art. 28 – Elementi per la determinazione del canone di locazione

1. Al fine di tutelare i nuclei familiari socialmente più deboli, i canoni di locazione sono determinati facendo riferimento:
 - a) alla situazione socio-economica e ai requisiti soggettivi dei nuclei familiari;
 - b) alle caratteristiche oggettive dell'alloggio.
2. Il valore locativo dell'alloggio è determinato in 4 euro mensili al metro quadrato. Tale valore è moltiplicato per la superficie convenzionale dell'alloggio, calcolata nei modi indicati nell'Allegato D, e il prodotto è a sua volta moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nel medesimo Allegato D, determinando il valore locativo convenzionale.
3. Il valore locativo convenzionale di cui al comma 2 opera come limite oggettivo del canone di locazione di cui agli articoli 29, 30, 31 e 32.
4. Con riferimento al reddito complessivo ed alle condizioni socio-economiche del nucleo familiare sono individuati i seguenti tipi di canone:
 - a) canone minimo;
 - b) canone sociale;
 - c) canone ordinario protetto;
 - d) canone massimo di solidarietà.
5. Il reddito annuo complessivo convenzionale del nucleo familiare è calcolato sommando tutti i redditi del nucleo e riducendo l'importo risultante di euro 2000,00 per ogni componente.

6. Per reddito annuo complessivo si intende la somma dei redditi imponibili di tutti i componenti del nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi presentate o, in mancanza di obbligo di presentazione delle dichiarazioni medesime, dagli ultimi certificati sostitutivi rilasciati dai datori di lavoro e da enti previdenziali. Fanno altresì parte del reddito complessivo i redditi da lavoro dipendente ed assimilati, di lavoro autonomo e di impresa, redditi diversi di cui all'articolo 67 comma 1 lettere i), l) del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (Approvazione del testo unico delle imposte sui redditi), assoggettati ad imposta sostitutiva o definitiva. Tali redditi, dopo la riduzione per carichi familiari di cui sopra, sono calcolati nella misura del 70%; sono calcolati nella ridotta misura del 60% i redditi percepiti da soggetti affetti da menomazione, dovuta a invalidità, sordomutismo e cecità, che comporti una diminuzione permanente della capacità lavorativa in misura non inferiore ai due terzi. E' fatto salvo quanto diversamente disposto dagli articoli 29 e 30.

7. La riduzione di cui al comma 5 per ogni componente è elevata ad euro 3000,00 per i seguenti soggetti:

- a) figli fiscalmente a carico dell'assegnatario in nucleo familiare composto da una sola persona oltre i figli stessi;
- b) figli disabili fiscalmente a carico.

8. I nuclei familiari che, pur in assenza della qualifica di assegnatari, utilizzano temporaneamente gli alloggi disciplinati dalla presente legge, sono tenuti a corrispondere un canone di locazione determinato ai sensi degli articoli 29, 30, 31, 32 e 33.

9. Tutti i valori monetari di cui al presente articolo e agli articoli 29, 30, 31, 32 e 33 sono aggiornati tutti gli anni pari nella misura del 100 % della variazione biennale dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, rilevata con riferimento al mese di novembre. La variazione opera in modo automatico ed è applicata dai Soggetti gestori a decorrere dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello della rilevazione.

10. In ogni caso l'eventuale aumento del canone determinato dalla prima applicazione delle presenti norme non potrà superare la misura del venticinque per cento del canone precedentemente applicato, per ogni biennio di accertamento, fino alla completa concorrenza del canone rideterminato.

11. Al fine di tenere conto delle differenti spese di gestione dell'alloggio, in particolare per quanto riguarda i consumi energetici, ai canoni calcolati sulla base degli articoli 31, 32, 33 e 34 si applicano i seguenti correttivi in funzione della classe energetica degli edifici definita sulla base delle normative vigenti:

- a) edifici in classe A: maggiorazione del 10%;
- b) edifici in classe B: maggiorazione del 5%;
- c) edifici in classe F, G, o non classificati: diminuzione del 5%

Art. 29 – Canone minimo

1. Il canone minimo, determinato in 40 euro mensili, è corrisposto esclusivamente dai nuclei familiari che versino in una delle situazioni socio-economiche sotto indicate:

- a) nuclei percettori di reddito annuo costituito esclusivamente da pensione sociale o da pensione minima INPS;
- b) accertato stato di disoccupazione o inoccupazione;
- c) occupazione saltuaria con reddito da lavoro dipendente inferiore al limite minimo di tassazione.

Art. 30 – Canone sociale

1. Il canone sociale è corrisposto dai nuclei familiari con reddito imponibile complessivo non superiore all'importo di due pensioni minime INPS e derivante unicamente da lavoro dipendente, da pensione ovvero percepito a titolo di nuova assicurazione sociale per l'impiego (NASPI), di assegno di disoccupazione (ASDI), di disoccupazione collaboratori (DIS-COLL), di cassa integrazione guadagni (CIG), di mobilità.

2. Il canone sociale mensile è pari ad un dodicesimo del 10% del reddito suddetto, calcolato con l'applicazione delle sole riduzioni per carichi di famiglia, e non può comunque essere inferiore all'importo di 40 euro mensili né superiore all'importo di 80 euro mensili.

Art. 31 – Canone ordinario protetto

1. Il canone ordinario del sistema E.R.P. è il canone protetto, progressivo ed articolato su due livelli di reddito come previsto ai commi 2 e 3.
2. Fatto salvo quanto previsto dagli articoli 29 e 30, i nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale inferiore a 25.000 euro corrispondono un canone mensile pari ad un dodicesimo del 15 per cento del loro reddito complessivo convenzionale. Il suddetto canone non può comunque essere inferiore all'importo di 80 euro mensili.
3. I nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale, compreso tra 25.000 euro e 30.000 euro, corrispondono il canone mensile di cui al comma 2, incrementato di un importo mensile pari ad un dodicesimo del 20 per cento della quota di reddito eccedente l'importo di 25.000 euro.
4. Il canone ordinario protetto non può comunque essere superiore all'importo calcolato ai sensi dell'articolo 28 commi 2 e 3.

Art. 32 – Canone massimo di solidarietà

1. Il canone massimo di solidarietà è corrisposto dai nuclei familiari con reddito annuo complessivo convenzionale superiore a 30.000 euro.
2. Nei casi di cui al comma 1, il canone mensile di cui all'articolo 31, commi 2 e 3, è incrementato di un importo mensile pari ad un dodicesimo del 25 per cento della quota di reddito eccedente l'importo di 30.000 euro. Il suddetto canone non può comunque essere inferiore all'importo calcolato ai sensi dell'articolo 28 commi 2 e 3, e superiore al doppio di tale importo.

Art. 33 – Maggiorazione del canone di locazione per sottoutilizzo

1. Nei casi di sottoutilizzo di cui all'articolo 18, comma 6, il canone mensile è incrementato di un importo corrispondente al valore locativo di cui all'articolo 28 comma 2 applicato alla superficie convenzionale di 14 mq per ciascun vano, pari a 56 euro per ogni vano utile dell'alloggio che determina i casi di sottoutilizzo ivi previsti. In caso di sottoutilizzo per la presenza di mezzo vano in più, la suddetta maggiorazione del canone è dimezzata. Le maggiorazioni del canone sono applicate in forma ridotta, pari al 50% di quanto previsto al capoverso precedente, nel caso del canone di cui agli articoli 29 e 30.
2. L'applicazione della maggiorazione del canone per sottoutilizzo decorre dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello di verifica della rispettiva situazione.
3. Tali incrementi non sono applicati qualora il nucleo assegnatario accetti formalmente la mobilità, da attuarsi al momento in cui venga individuato un alloggio di dimensioni adeguate al nucleo stesso. Se tale accettazione è successiva all'applicazione dell'incremento, il medesimo non viene più applicato a far data dal secondo mese successivo alla presentazione della domanda stessa.
4. In caso di inottemperanza al provvedimento di mobilità, salva la sussistenza, per una sola volta, di motivazioni oggettive verificate dal Comune, l'assegnatario che ha sottoscritto l'impegno di cui all'articolo 26 comma 7 è tenuto a corrispondere il canone calcolato ai sensi del comma 1. Sarà inoltre applicata una penale pari alla differenza tra il canone così calcolato e quello effettivamente corrisposto per tutto il periodo intercorso tra la sottoscrizione dell'impegno di cui all'articolo 26 comma 7 e il diniego alla mobilità, incrementata del dieci per cento. Il mancato pagamento di quanto dovuto costituisce causa di avvio delle procedure di decadenza dall'assegnazione.

Art. 34 – Accertamento periodico della situazione reddituale

1. La situazione reddituale degli assegnatari è aggiornata tutti gli anni dispari relativamente ai redditi conseguiti nell'anno precedente, o comunque risultanti dall'ultima dichiarazione disponibile.
2. A seguito dell'accertamento si provvede, ove del caso, alla variazione del canone, con decorrenza dal 1° gennaio dell'anno successivo a quello in cui l'accertamento ha avuto luogo.
3. Qualora l'assegnatario non produca immotivatamente la documentazione richiesta o dichiari un reddito inattendibile, si applica, con effetto dalla data di cui al comma 2, un canone sanzionatorio di importo pari a

quello massimo applicato ai sensi dell'articolo 32; è altresì applicata la procedura di decadenza ai sensi dell'articolo 44, comma 3, lettera i).

4. Nel caso in cui, per gravi e giustificati motivi, la documentazione richiesta sia presentata oltre i termini, il canone è ricalcolato, ove del caso, con effetto dalla data di cui al comma 2, secondo la effettiva condizione dell'assegnatario.

5. Anche al di fuori degli accertamenti periodici di cui al presente articolo, l'assegnatario che abbia subito nell'anno precedente una diminuzione di reddito, può chiedere la corrispondente riduzione del canone. Il Soggetto gestore, qualora ricorrano le condizioni per l'accoglimento della domanda, provvede a variare la collocazione ed adeguare conseguentemente il canone, con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della richiesta.

6. Qualora il nucleo familiare subisca una diminuzione di reddito nel corso dell'anno per una delle cause indicate dall'articolo 20, comma 3, debitamente documentata, può chiedere la corrispondente riduzione anticipata del canone al Soggetto gestore, che provvede all'adeguamento con decorrenza dal secondo mese successivo a quello della documentata richiesta, nelle more del ricalcolo del canone effettivo ai sensi del comma 5.

Art. 35 – Utilizzazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione degli immobili di E.R.P. è diretto a compensare i costi generali, di amministrazione e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili e per il pagamento delle rate residue dei mutui gravanti sugli alloggi, al netto dei contributi statali e regionali, nonché a consentire:

a) i versamenti al fondo sociale di cui all'articolo 37;

b) interventi di manutenzione ordinaria;

c) il recupero di una quota di risorse, versata negli appositi conti di contabilità speciale, che rimane nella disponibilità del Soggetto gestore, il cui utilizzo è destinato, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, esclusivamente alla riqualificazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante il recupero e la manutenzione straordinaria dello stesso, nonché la nuova costruzione.

2. I Soggetti gestori provvedono alla rendicontazione dei proventi derivanti dai canoni, delle spese di gestione del patrimonio edilizio, degli interventi di manutenzione ordinaria, dell'utilizzo del fondo sociale di cui all'articolo 37, entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello a cui si riferisce la rendicontazione, secondo le modalità di monitoraggio, rendicontazione, verifica e controllo stabilite dalla Giunta regionale.

3. Gli assegnatari sono inoltre tenuti a rimborsare integralmente le spese dirette e indirette sostenute per i servizi ad essi prestati.

4. I Comuni verificano, secondo le direttive regionali definite con la deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 7 comma 2 lettera e), il livello di efficacia, efficienza ed economicità dei Soggetti gestori avendo a riferimento:

a) i livelli di servizio garantiti nella gestione del patrimonio e nella realizzazione di nuovi interventi;

b) il grado di soddisfazione dell'utenza;

c) i costi di gestione ed amministrazione;

d) i costi degli organi di amministrazione;

e) le quote dei canoni destinate alla manutenzione del patrimonio;

f) il livello della morosità esistente o la riduzione della morosità.

5. I Comuni adottano programmi di miglioramento volti, anche attraverso sinergie tra diversi Soggetti gestori, all'incremento degli indici di efficienza organizzativa e di efficacia dei risultati.

Art. 36 – Morosità di pagamento del canone di locazione

1. Il ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie, dopo trenta giorni dalla scadenza del termine prescritto per il pagamento, comporta l'applicazione di una penale in misura pari all'1,5 % delle somme dovute per ogni mese di ritardo del pagamento, senza necessità di preventiva messa in mora. Sul ritardato pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie si applica altresì l'interesse annuo nella misura legale.

2. La morosità superiore a sei mesi nel pagamento del canone di locazione e delle quote accessorie è causa di risoluzione del contratto e di decadenza dall'assegnazione. I componenti del nucleo familiare sono obbligati in solido con l'assegnatario ai fini di quanto dovuto per la conduzione dell'alloggio assegnato.

3. In via eccezionale la morosità può essere sanata qualora il pagamento della somma dovuta, maggiorata della penale e dell'interesse legale, nonché delle spese legali e di procedimento, avvenga entro il termine stabilito all'atto della messa in mora. L'assegnatario può altresì concordare con il Soggetto gestore un piano di rientro dal debito contratto. In caso di attivazione del procedimento di decadenza di cui all'articolo 44, comma 5, il pagamento della somma di cui sopra può comunque avvenire, con effetto sanante, entro il termine fissato per il rilascio dell'alloggio dal provvedimento di decadenza. In tali casi il suddetto provvedimento di decadenza viene revocato.

4. Previo accertamento del Soggetto gestore e conseguente autorizzazione del Comune, la morosità derivante da una delle cause di cui all'articolo 20 comma 3, debitamente documentate, qualora ne sia derivata l'impossibilità di sostenere il pagamento del canone di locazione dovuto e delle quote per servizi, non è causa di risoluzione del contratto, né di decadenza dall'assegnazione, né comporta l'applicazione della penale di cui al comma 1.

Art. 37 – Fondo sociale

1. Ogni Soggetto gestore costituisce un fondo sociale di ambito destinato a:

- a) intervenire nel pagamento delle utenze in presenza di necessità di intervento nei casi di morosità incolpevole;
- b) compensare i crediti inesigibili;
- c) realizzare interventi urgenti di manutenzione non precedentemente programmati.

2. Il Fondo sociale di ambito è alimentato con una quota annuale delle entrate dai canoni di locazione nella misura del 3 %.

CAPO IV- DISCIPLINA DELLE AUTOGESTIONI E DEI CONDOMINI

Art. 38 – Autogestione dei servizi, degli spazi comuni e delle manutenzioni

1. I Soggetti gestori favoriscono e promuovono l'autogestione, da parte dell'utenza, dei servizi accessori, degli spazi comuni e delle manutenzioni dei fabbricati. L'autogestione e i suoi organi di rappresentanza si configurano anche come organismi di riferimento di base, ai fini dell'attuazione delle politiche di coesione sociale, contrasto al degrado e rispetto del bene pubblico, tenuto conto dei seguenti indirizzi:

- a) fino al momento dell'effettivo funzionamento delle autogestioni gli assegnatari sono tenuti a rimborsare ai Soggetti gestori i costi diretti ed indiretti dei servizi erogati;
- b) il Soggetto gestore concorda con gli assegnatari, attraverso le organizzazioni di rappresentanza degli stessi, sulla base di uno schema tipo definito dalla Regione, i servizi oggetto di autogestione e la relativa regolamentazione, comunque nel rispetto di tutte le normative vigenti, anche in materia di sicurezza;
- c) per la copertura finanziaria degli interventi di manutenzione ordinaria e migliorie alle parti comuni dell'edificio eseguiti in autogestione, con decorrenza dalla costituzione formale dell'autogestione stessa sarà accreditata con cadenza quadrimestrale una somma pari a 1,50 euro mensili per vano convenzionale. Tale somma è aggiornata annualmente nella misura del 100 % della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e impiegati.

2. Per gli utenti il rispetto delle deliberazioni regolarmente assunte dagli organi dell'autogestione ed il pagamento delle relative quote assume la veste di obbligo contrattuale.

Art. 39 – Alloggi in amministrazione condominiale

1. Nei fabbricati in tutto o in parte ceduti in proprietà l'amministrazione è tenuta in forma condominiale.

Fino al momento della costituzione del condominio il Soggetto gestore continuerà a svolgere le funzioni di amministrazione ordinaria. In tale fase gli assegnatari in proprietà hanno l'obbligo di corrispondere al Soggetto gestore le quote per spese generali, di amministrazione e manutenzione. In ogni caso restano a carico degli acquirenti le quote afferenti al servizio di rendicontazione e di esazione delle rate di riscatto.

2. Le norme di cui al comma 1 si applicano altresì agli assegnatari con patto di futura vendita o con contratto preliminare.

3. Gli assegnatari in locazione di alloggi compresi negli stabili a regime condominiale hanno il diritto di voto, in luogo del Soggetto gestore, per le delibere relative alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi a rimborso ivi compreso il riscaldamento. Le spese relative a tali servizi sono versate direttamente all'amministrazione del condominio, cui compete di agire anche in giudizio per il recupero nei confronti degli assegnatari inadempienti o morosi.

Art. 40 – Situazioni di particolare disagio economico

1. I Soggetti gestori concorrono al pagamento delle quote per i servizi comuni, dovute dagli assegnatari degli alloggi in particolari situazioni di disagio economico, a seguito di parere positivo del Comune.

2. Per le finalità di cui al comma 1 i Soggetti gestori attingono al fondo sociale di cui all'articolo 37. L'erogazione del fondo, su domanda degli interessati immediatamente inoltrata a cura del Soggetto gestore al Comune di riferimento per il parere di cui al comma 1, è disciplinata da apposito atto del Soggetto gestore stesso. Le domande attestanti situazioni di disagio economico dovute a malattie e a stati di disoccupazione di componenti del nucleo familiare sono considerate prioritarie.

Art. 41 – Partecipazione e rappresentanza degli utenti e mediazione sociale e culturale

1. I Comuni ed i Soggetti gestori promuovono il coinvolgimento dei soggetti interessati e dei loro organismi di rappresentanza nelle procedure di accesso, assegnazione e gestione degli alloggi di ERP e favoriscono la loro partecipazione al fine di garantire la rappresentanza degli interessi e dei diritti degli assegnatari ed il corretto e trasparente rapporto di relazione tra le parti.

2. I Comuni e i Soggetti gestori assicurano l'esercizio dei diritti sindacali dell'utenza e, nel rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali, garantiscono l'accesso a tutte le informazioni che attengono alla selezione delle domande e predisposizione delle graduatorie, all'annullamento e alla decadenza, alla mobilità, nonché alla gestione dell' E.R.P., ed in particolare alle spese di investimento per lo sviluppo e la manutenzione del patrimonio abitativo.

3. Al fine di promuovere la partecipazione degli assegnatari nella gestione, sono stipulati, nell'ambito territoriale di riferimento, appositi protocolli d'intesa con le organizzazioni sindacali degli assegnatari finalizzati a rafforzare i rapporti reciproci in uno spirito di collaborazione e valorizzazione degli strumenti di comunicazione e relazione sociale.

4. I Comuni e i Soggetti gestori assicurano altresì, in tutti i casi che ne presentino la necessità, lo svolgimento di attività di mediazione sociale e culturale al fine di favorire la pacifica convivenza e l'integrazione all'interno degli immobili di E.R.P., con particolare riferimento ad eventuali situazioni di disagio sociale, economico o familiare. In contesti di particolare complessità può essere prevista la riserva di un alloggio di servizio a favore dell'operatore destinato a svolgere processi di mediazione sociale e culturale.

5. Al fine di favorire forme di aggregazione sociale può essere concesso, previa apposita convenzione, l'uso di spazi comuni del patrimonio di E.R.P. alle associazioni di assegnatari nonché alle loro organizzazioni sindacali.

CAPO V- ANNULLAMENTO, DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEGLI ALLOGGI

Art. 42 – Esclusione dalla graduatoria e annullamento dell'assegnazione

1. Qualora da accertamenti successivi alla formulazione della graduatoria emerga che il richiedente non era in possesso dei necessari requisiti di accesso o delle condizioni sociali, economiche, familiari e abitative

dichiarate nella domanda di partecipazione al bando, il Comune provvede all'esclusione del richiedente dalla graduatoria ovvero alla ricollocazione dello stesso, a seguito della cancellazione dei punteggi precedentemente assegnati.

2. Qualora da accertamenti successivi al provvedimento di assegnazione dell'alloggio emerga che l'assegnazione stessa sia avvenuta in contrasto con le norme vigenti o sia stata ottenuta sulla base di dichiarazioni mendaci o di documentazioni risultate false, il Comune adotta il relativo provvedimento di annullamento.

3. In presenza delle condizioni di cui ai commi 1 e 2, comunque accertate, il Comune comunica all'assegnatario le risultanze conseguenti agli accertamenti compiuti, e assegna al medesimo un termine massimo di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone notizia al Soggetto gestore. Il Comune procede all'adozione dei relativi provvedimenti ovvero dichiara che non sussistono motivi di procedere entro i successivi trenta giorni. A seguito del provvedimento di esclusione dalla graduatoria o di annullamento del provvedimento di assegnazione, il Comune provvede alla cancellazione dalla graduatoria dell'interessato.

4. Nel corso del rapporto di locazione, l'annullamento dell'assegnazione comporta la risoluzione di diritto del contratto ed il rilascio dell'alloggio. Il provvedimento di annullamento ha carattere definitivo, indica il termine di rilascio dell'alloggio e costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

5. Qualora nei confronti di un soggetto richiedente o assegnatario sia stato disposto l'allontanamento dalla casa familiare per fatti riconducibili a violenza domestica, il Comune, con provvedimento motivato, d'ufficio o su segnalazione del Soggetto gestore, dichiara per tale soggetto la sospensione della qualificazione come soggetto titolare del diritto all'assegnazione dell'alloggio di cui all'articolo 18 comma 2, fino alla definizione del procedimento penale. Durante il periodo di sospensione, ai restanti componenti del nucleo familiare viene assicurata rispettivamente l'assegnazione dell'alloggio o la permanenza nello stesso.

Art. 43 – Occupazione degli alloggi

1. Ferma restando l'eventuale rilevanza penale dell'occupazione degli alloggi di E.R.P., il Comune territorialmente competente dispone con proprio atto il rilascio degli alloggi occupati senza titolo o illegalmente ceduti ad altri dagli assegnatari. Restano, comunque fermi tutti i poteri di intervento del Comune a tutela del proprio patrimonio, secondo l'ordinamento vigente, verso qualunque atto di immissione violenta o non autorizzata negli alloggi di E.R.P..

2. A tal fine il Comune diffida preventivamente l'occupante senza titolo a rilasciare l'alloggio e gli assegna un termine massimo di quindici giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti.

3. Il Comune accerta l'occupazione senza titolo o dichiara che non sussistono motivi per procedere entro i successivi trenta giorni. L'atto del Comune che accerta l'occupazione senza titolo deve contenere il termine per il rilascio dell'alloggio, non eccedente trenta giorni, e costituisce titolo esecutivo.

4. Il Soggetto gestore è tenuto a segnalare tempestivamente al Comune l'occupazione senza titolo degli alloggi. Per tutto il periodo in cui perdura l'occupazione senza titolo il Soggetto gestore addebita all'occupante un'indennità pari all'importo determinato ai sensi dell'articolo 28, commi 2 e 3. In caso di decadenza, annullamento o mancato subentro nel diritto all'assegnazione o nel contratto di locazione, l'indennità di occupazione addebitata non può comunque essere inferiore al canone di locazione già applicato; è altresì richiesto il rimborso delle quote per i servizi comuni usufruiti. L'occupante è inoltre soggetto al rispetto delle norme che regolano il comportamento dei soggetti residenti nel patrimonio di E.R.P. ed alle sanzioni e risarcimenti previsti in caso di violazione delle stesse.

5. Il pagamento dell'indennità e delle quote di cui al comma 4, nonché le attività di gestione poste in essere dal Soggetto gestore o dall'autogestione nei confronti dell'occupante senza titolo durante il periodo dell'occupazione, non costituiscono titolo legittimante alla detenzione dell'alloggio da parte dell'occupante stesso.

6. Nel caso in cui l'occupazione senza titolo consegua all'accertamento della mancata titolarità del diritto all'assegnazione, l'indennità di cui al comma 4 è applicata a far data dalla diffida inviata dal Comune.

7. Nel caso in cui l'occupazione senza titolo consegua al provvedimento di annullamento di cui all'articolo 42

o al provvedimento di decadenza di cui all'articolo 44, l'indennità di cui al comma 4 è applicata a far data dall'esecutività dell'atto di annullamento o di decadenza.

Art.44- Accertamento della situazione del nucleo familiare e decadenza dall'assegnazione

1. La permanenza dei requisiti di assegnazione è accertata obbligatoriamente dal Soggetto gestore, con cadenza biennale, anche acquisendo le informazioni o la documentazione necessaria dal Comune.

2. Il Comune e il Soggetto gestore svolgono controlli straordinari, anche a campione, volti a verificare i requisiti di permanenza nell'alloggio, secondo i criteri stabiliti dall'Assemblea di Ambito. L'Assemblea di Ambito e il Soggetto gestore comunicano, con cadenza biennale, l'esito di tali controlli alla Regione, che può considerarlo tra i parametri per la concessione dei contributi di cui all'articolo 3 comma 1 lettera c). Unitamente all'esito dei controlli sono trasmessi alla Regione i provvedimenti di decadenza assunti dal Comune ai sensi del comma 6.

3. Il Comune, entro sessanta giorni dall'acquisizione dei risultati degli accertamenti di cui ai commi 1 e 2, avvia obbligatoriamente il procedimento di decadenza dall'assegnazione del nucleo familiare assegnatario, qualora lo stesso:

a) non abbia utilizzato l'alloggio assegnatogli assentandosi per un periodo superiore a tre mesi, a meno che non sia stato espressamente autorizzato dal Soggetto gestore in presenza di gravi e documentati motivi familiari, o di salute, o di lavoro;

b) abbia ceduto in tutto o in parte l'alloggio o le sue pertinenze o ne abbia mutato la destinazione d'uso;

c) abbia eseguito opere abusive, fatta salva la rimozione dell'abuso medesimo nei termini fissati dal Comune;

d) abbia adibito l'alloggio o le sue pertinenze a scopi o attività illeciti o abbia consentito a terzi di utilizzare i medesimi per gli stessi fini;

e) abbia gravemente e reiteratamente contravvenuto alle disposizioni del contratto di locazione, del regolamento di utenza e del regolamento di autogestione, inerenti l'uso dell'alloggio, o abbia causato volontariamente gravi danni all'alloggio, alle sue pertinenze o alle parti comuni dell'edificio;

f) si sia reso moroso per un periodo superiore a sei mesi agli adempimenti di cui all'articolo 36, comma 2, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36, comma 4;

g) abbia rinunciato all'alloggio assegnato senza che sussistano giustificati motivi;

h) non abbia occupato senza giustificati motivi l'alloggio assegnato entro trenta giorni dalla stipula del contratto di locazione, prorogabili una sola volta;

i) si sia reso inadempiente senza giustificati motivi rispetto alla richiesta di informazioni e di documentazioni per l'accertamento della situazione economica e reddituale del nucleo familiare e degli altri requisiti per la permanenza;

l) abbia perduto i requisiti prescritti per l'assegnazione di cui all'Allegato B, paragrafo 2, ad eccezione di quelli indicati dalle lettere c), e1) ed f);

m) sia divenuto titolare di un diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettera d1), ovvero di cui alla lettera d2) con valore aumentato del 25%, fatto salvo quanto stabilito dallo stesso Allegato B, paragrafo 4;

n) disponga di un valore della situazione economica equivalente (ISEE) superiore al limite di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettera c), aumentato del 100 per cento. In caso di superamento del suddetto limite l'accertamento della situazione economica deve essere effettuato anche l'anno immediatamente successivo. Ciascun comune, con motivato provvedimento in ragione di situazioni locali di tensione abitativa o di andamento del mercato privato della locazione, può disporre un limite inferiore a quello indicato al presente capoverso, comunque non inferiore al valore della situazione economica equivalente (ISEE) di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettera c), aumentato del 50 per cento.

o) disponga di un patrimonio mobiliare il cui valore, calcolato ai sensi dell'Allegato B paragrafo 2, lettera e1), sia superiore a 75.000 euro;

p) disponga di un patrimonio, mobiliare e immobiliare, complessivamente superiore a 100.000 euro;

q) abbia violato le disposizioni in materia di variazione del nucleo familiare e di ospitalità temporanea di cui agli articoli 23 e 24;

- r) si sia reso inottemperante al provvedimento di mobilità d'ufficio di cui all'articolo 26, commi 6, 10 e 11;
- s) non abbia consentito l'accesso all'alloggio nello svolgimento delle attività di controllo e verifica sull'occupazione e conduzione dell'alloggio stesso;
- t) non abbia consentito l'esecuzione di opere di manutenzione determinando gravi danni all'alloggio e alle sue pertinenze;
- u) abbia presentato dichiarazioni mendaci o documentazione risultata falsa.
4. Fatti salvi i casi di cui all'articolo 42, comma 5, il procedimento per la decadenza dall'assegnazione è obbligatoriamente avviato dal Comune nei confronti dell'assegnatario che abbia riportato condanna definitiva per violenza o maltrattamenti verso il coniuge, i minori o altri componenti del nucleo familiare.
5. Il Comune comunica all'assegnatario l'avvio del procedimento di decadenza indicando le motivazioni del procedimento stesso, e assegna al medesimo un termine massimo di trenta giorni per la presentazione di deduzioni scritte e di documenti, dandone notizia al Soggetto gestore. Il Comune procede all'adozione del relativo provvedimento di definitiva decadenza dell'assegnatario, ovvero di motivata conferma dell'assegnazione, anche temporanea, entro i successivi trenta giorni. Tali provvedimenti sono trasmessi dal Comune al Soggetto gestore e all'Assemblea di Ambito, e da questi alla Regione unitamente ai risultati degli accertamenti biennali o straordinari, ai sensi del comma 2.
6. La decadenza comporta:
- a) nei casi di cui al comma 3, lettere a), b), d), e), i), q), r), s), t), u), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal Comune, comunque non superiore a sei mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
- b) nei casi di cui al comma 3, lettere l), m), n), o), p), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal Comune, comunque non superiore a dodici mesi dalla data del provvedimento di decadenza;
- c) nei casi di cui al comma 3, lettere g), h), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e la cancellazione del richiedente dalla graduatoria;
- d) nel caso di cui al comma 3, lettera f), la risoluzione di diritto del contratto di locazione e il rilascio dell'alloggio entro il termine fissato dal provvedimento di decadenza, ai sensi dell'articolo 36, comma 2.
7. Il Soggetto gestore, a seguito del provvedimento di decadenza, comunica all'assegnatario e al Comune l'avvio del procedimento di risoluzione del contratto indicando altresì il termine di rilascio dell'alloggio fissato dal Comune. La conclusione del procedimento di risoluzione del contratto costituisce titolo esecutivo nei confronti dell'assegnatario e di chiunque occupi l'alloggio.

Art. 45 – Adeguamento parametri economici

1. Tutti i valori espressi in euro contenuti nella presente legge e nei relativi allegati sono aggiornati annualmente sulla base degli indici ISTAT relativi ai prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

TITOLO IV- DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 46- Norma di prima applicazione relativa all'assetto istituzionale del sistema regionale di E.R.P. di cui al Titolo II

1. Ciascuna Conferenza territoriale di cui all'articolo 6 approva, entro il termine di centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il regolamento di funzionamento di cui all'articolo 6 comma 5 lettera a), e provvede, entro il termine di trenta giorni dall'approvazione del suddetto regolamento, alla nomina dei propri rappresentanti in seno all'Autorità di Ambito di cui all'articolo 7.
2. Entro il termine di un anno dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'Assemblea di Ambito delibera in merito ai tempi di riallocazione in capo al Soggetto gestore di cui all'articolo 8 delle funzioni e del personale dei soggetti deputati a svolgere le funzioni di cui all'articolo 5 comma 2.
3. Il processo di riallocazione nel nuovo Soggetto gestore del personale proveniente dai precedenti Soggetti gestori sarà regolato all'interno di un Accordo quadro fra il Soggetto gestore individuato ai sensi dell'articolo 8 comma 1 e le Organizzazioni Sindacali, con la partecipazione della Regione Toscana e della Assemblea di

Ambito. L' Accordo dovrà garantire il mantenimento della piena occupazione e, compatibilmente con le scelte funzionali del nuovo Soggetto gestore, tenere conto delle esigenze del personale stesso.

Art. 47 – Norma transitoria relativa alla disciplina gestionale degli alloggi di E.R.P. di cui al Titolo III

1. I Comuni procedono, entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, alla ricognizione di cui all'articolo 18, comma 2, individuando i titolari in via esclusiva del diritto all'assegnazione dell'alloggio nei soggetti facenti parte del nucleo familiare al momento dell'assegnazione, nei soggetti che avevano già maturato il diritto all'assegnazione alla data del 23 aprile 2015 in base alle disposizioni della previgente normativa, nonché nei soggetti presenti in modo continuativo nel nucleo familiare da almeno cinque anni alla stessa data.

2. Per i soggetti già assegnatari alla data di entrata in vigore del presente articolo in possesso dei requisiti previsti dalla previgente normativa e che si trovino nelle condizioni di cui all'articolo 44, comma 3, lettere m) e o), si procede esclusivamente alla rideterminazione del canone di locazione nella misura stabilita dall'articolo 28, commi 2 e 3, per il tempo di permanenza delle suddette condizioni.

3. La disposizione di cui al comma 2 si applica altresì ai soggetti divenuti assegnatari dopo la data del 23 aprile 2015, secondo l'ordine delle graduatorie già formate o in corso di aggiornamento sulla base della previgente normativa, ai sensi del comma 8.

4. I Comuni procedono all'assegnazione ordinaria di cui all'articolo 18 nei confronti di soggetti che, alla data del 23 aprile 2015, risultino essere assegnatari in via provvisoria di alloggi E.R.P. in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti di accesso di cui all'Allegato B e della regolarità nel pagamento dei canoni, ed a seguito di richiesta degli interessati presentata entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge.

5. I Comuni possono procedere all'assegnazione di cui all'articolo 20 di alloggi di E.R.P. nei confronti di soggetti che, alla data del 23 aprile 2015, risultino essere assegnatari in via provvisoria di un alloggio di E.R.P. in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione e della regolarità nel pagamento dei canoni, ed a seguito di richiesta degli interessati da presentare entro il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. Al termine del periodo di validità dell'assegnazione di cui all'articolo 20, a seguito di richiesta degli interessati, il Comune, previo accertamento dei requisiti per non incorrere nella decadenza dall'assegnazione e della regolarità nel pagamento dei canoni, procede alla assegnazione ordinaria dell'alloggio di cui all'articolo 18.

6. I Comuni possono procedere all'assegnazione di cui all'articolo 20 di alloggi di E.R.P. nei confronti di soggetti non assegnatari che, alla data del 23 aprile 2015, risultino utilizzare un alloggio di E.R.P. in modo continuativo da non meno di cinque anni, previo accertamento del possesso dei requisiti di accesso di cui all'Allegato B, paragrafo 2, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), e a seguito di richiesta degli interessati da presentare entro il termine di novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge. In caso di partecipazione a bando di concorso, agli stessi soggetti risulta altresì attribuibile il punteggio di cui all'Allegato C, punto c-2, per il periodo di effettiva presenza nell'alloggio utilizzato. Al termine del periodo di validità dell'assegnazione di cui all'articolo 20, a seguito di richiesta degli interessati, il Comune, previo accertamento dei suddetti requisiti e della regolarità nel pagamento dei canoni, procede alla assegnazione ordinaria dell'alloggio di cui all'articolo 18.

7. L'applicazione del comma 6 agli utilizzatori dell'alloggio è subordinata al recupero di quanto dovuto a far data dall'utilizzazione dell'alloggio.

8. Fino all'approvazione delle graduatorie definitive, conseguenti ai bandi emanati ai sensi della presente legge, gli alloggi possono essere assegnati secondo l'ordine delle graduatorie già formate o in corso di aggiornamento sulla base della previgente normativa.

Art. 48- Disposizioni abrogative

1. Sono abrogate le seguenti leggi, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge:

a) legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96 (Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica);

b) legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale

pubblica);

c) legge regionale 12 dicembre 2012, n. 75 (Misure urgenti per la riduzione del disagio abitativo. Istituzione delle commissioni territoriali per il contrasto del disagio abitativo).

Allegato A

Elenco dei comuni ripartiti per Conferenza Territoriale all'interno degli Ambiti di Esercizio (art. 6)

Ambito di Esercizio Toscana Nord Ovest

a) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 1, Massa-Carrara:

Aulla; Bagnone; Carrara; Casola; Comano; Filattiera; Fivizzano; Fosdinovo; Licciana Nardi; Massa; Montignoso; Mulazzo; Podenzana; Pontremoli; Tresana; Villafranca in Lunigiana; Zeri.

b) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 2, Area pisana:

Bientina; Buti; Calci; Calcinaia; Capannoli; Casale Marittimo; Casciana Terme; Lari; Cascina; Castelfranco di Sotto; Castellina Marittima; Castelnuovo di Val di Cecina; Chianni; Crespina Lorenzana; Fauglia; Guardistallo; Lajatico; Montecatini Val di Cecina; Montescudaio; Monteverdi Marittimo; Montopoli in Val d'Arno; Orciano Pisano; Palaia; Peccioli; Pisa; Pomarance; Ponsacco; Pontedera; Riparbella; San Giuliano Terme; San Miniato; Santa Croce sull'Arno; Santa Luce; Santa Maria a Monte; Terricciola; Vecchiano; Vicopisano; Volterra.

c) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 3, Lucca e Versilia:

Altopascio; Bagni di Lucca; Barga; Borgo a Mozzano; Camaiore; Camporgiano; Capannori; Careggine; Castelnuovo di Garfagnana; Castiglione di Garfagnana; Coreglia Antelminelli; Fabbriche di Vallico; Forte dei Marmi; Fosciandora; Galliciano; Giuncugnano; Lucca; Massarosa; Minucciano; Molazzana; Montecarlo; Pescaglia; Piazza al Serchio; Pietrasanta; Pieve Fosciana; Porcari; San Romano; Seravezza; Sillano; Stazzema; Vagli di sotto; Vergemoli; Viareggio; Villa Basilica; Villa Collemandina.

d) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 4, Area livornese:

Bibbona; Campiglia Marittima; Campo nell'Elba; Capoliveri; Capraia Isola; Castagneto Carducci; Cecina; Collesalveti; Livorno; Marciana; Marciana Marina; Piombino; Porto Azzurro; Portoferraio; Rio Marina; Rio nell'Elba; Rosignano Marittimo; San Vincenzo; Sassetta; Suvereto.

Ambito di Esercizio Toscana Centro

a) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 1, Area Fiorentina:

Bagno a Ripoli; Barberino di Mugello; Barberino Val d'Elsa; Borgo S.Lorenzo; Calenzano; Campi Bisenzio; Dicomano; Fiesole; Figline Incisa Valdarno; Firenze; Firenzuola; Greve in Chianti; Impruneta; Lastra a Signa; Londa; Marradi; Palazzuolo sul Senio; Pelago; Pontassieve; Reggello; Rignano sull'Arno; Rufina; S.Casciano Val di Pesa; S.Godenzo; Scandicci; Scarperia San Piero; Sesto Fiorentino; Signa; Tavarnelle; Vaglia; Vicchio.

b) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 2, Area Pistoiese:

Abetone-Cutigliano; Agliana; Buggiano; Chiesina Uzzanese; Lamporecchio; Larciano; Marliana; Massa e Cozzile; Monsummano Terme; Montale; Montecatini Terme; Pescia; Pieve a Nievole; Pistoia; Ponte Buggianese; Quarrata; Sambuca Pistoiese; San Marcello-Piteglio; Serravalle Pistoiese; Uzzano.

c) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 3, Area Pratese:

Cantagallo; Carmignano; Montemurlo; Poggio a Caiano; Prato; Vaiano; Vernio.

d) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 4, Empolese-Valdelsa:

Capraia e Limite; Castelfiorentino; Certaldo; Cerreto Guidi; Empoli; Fucecchio; Gambassi Terme; Montaione; Montelupo Fiorentino; Montespertoli; Vinci.

Ambito di Esercizio Toscana Sud Est

a) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 1, Area Senese:

Abbadia San Salvatore; Asciano; Buonconvento; Casole d'Elsa; Castellina in Chianti; Castelnuovo Berardenga; Castiglione d'Orcia; Cetona; Chianciano Terme; Chiusdino; Chiusi; Colle di Val d'Elsa; Gaiole in Chianti;

Montalcino; Montepulciano; Monteriggioni; Monteroni d'Arbia; Monticiano; Murlo; Piancastagnaio; Pienza; Poggibonsi; Radda in Chianti; Radicofani; Radicondoli; Rapolano Terme; San Casciano dei Bagni; San Gimignano; San Quirico d'Orcia; Sarteano; Siena; Sinalunga; Sovicille; Torrita di Siena; Trequanda.

b) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 2, Area Aretina:

Anghiari; Arezzo; Badia Tedalda; Bibbiena; Bucine; Capolona; Caprese Michelangelo; Castel Focognano; Castelfranco Piandiscò; Castel San Niccolò; Castiglion Fibocchi; Castiglion Fiorentino; Cavriglia; Chitignano; Chiusi della Verna; Civitella in Val di Chiana; Cortona; Foiano della Chiana; Laterina; Loro Ciuffenna; Lucignano; Marciano della Chiana; Montemignaio; Monterchi; Monte San Savino; Montevarchi; Ortignano Raggiolo; Pergine Valdarno; Pieve Santo Stefano; Poppi; Pratovecchio Stia; San Giovanni Valdarno; Sansepolcro; Sestino; Subbiano; Talla; Terranuova Bracciolini.

c) Comuni appartenenti alla Conferenza territoriale n. 3, Area grossetana:

Arcidosso; Campagnatico; Capalbio; Castel del Piano; Castell'Azzara; Castiglione della Pescaia; Cinigiano; Civitella Paganico, Follonica; Gavorrano; Grosseto; Isola del Giglio; Magliano in Toscana; Manciano; Massa Marittima; Monte Argentario; Monterotondo Marittimo; Montieri; Orbetello; Pitigliano; Roccalbegna; Roccastrada; Santa Fiora; Scansano; Scarlino; Seggiano; Semproniano; Sorano.

Allegato B

Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione di alloggi di E.R.P. (art. 13)

1. La domanda è presentata al Comune di residenza o al Comune dove si svolge l'attività lavorativa alla data di pubblicazione del bando di concorso.

2. I requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l'assegnazione degli alloggi di E.R.P. sono i seguenti:

a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea; i cittadini stranieri hanno diritto di accesso secondo quanto previsto dalle disposizioni statali che regolano la materia;

b1) residenza anagrafica o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale nell'ambito territoriale regionale da almeno cinque anni;

b2) residenza anagrafica continuativa o attività lavorativa stabile ed esclusiva o principale, al momento dell'assegnazione dell'alloggio, nell'ambito territoriale del comune o dei comuni a cui si riferisce il bando;

c) situazione economica tale da non consentire, nel suddetto ambito territoriale, l'accesso alla locazione di alloggi nel libero mercato adeguati alle esigenze del nucleo familiare. Tale situazione reddituale, determinata con i criteri di cui al regolamento adottato con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 5 dicembre 2013, n. 159 (Regolamento concernente la revisione delle modalità di determinazione e i campi di applicazione dell'Indicatore della situazione economica equivalente "ISEE"), deve risultare non superiore alla soglia di euro 16.500,00 di valore ISEE.

Nel caso dei soggetti di cui all'articolo 15, comma 3, si fa riferimento, ai fini della partecipazione al bando di concorso, al valore ISEE dell'intero nucleo di provenienza.

Nel caso dei soggetti di cui all'articolo 15, comma 4, lettere a) e b), si fa riferimento, ai fini della partecipazione al bando di concorso, al valore ISEE di ciascuno dei nuclei familiari di provenienza di tali soggetti e, ai fini della collocazione nella graduatoria, al valore ISEE del nucleo familiare di provenienza del soggetto richiedente.

Il suddetto limite è aggiornato biennialmente dalla struttura regionale competente, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

d1) assenza di titolarità di diritti di proprietà o usufrutto, di uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ubicato ad una distanza pari o inferiore a 50 Km. dal Comune in cui è presentata la domanda di assegnazione.

La distanza si calcola nella tratta stradale più breve applicando i dati ufficiali forniti dall'ACI – (Automobile Club d'Italia). Qualora il bando per l'assegnazione degli alloggi si riferisca a più Comuni per il calcolo di cui sopra si assume la distanza dell'alloggio dal Comune più vicino. L'alloggio è inadeguato alle esigenze del nucleo familiare quando ricorre la situazione di sovraffollamento come determinata ai sensi dell'art. 18 comma 8;

d2) assenza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su immobili o quote di essi ubicati su tutto il territorio italiano o all'estero, ivi compresi quelli dove ricorre la situazione di sovraffollamento, il cui valore complessivo sia superiore ad euro 25.000,00. Tale disposizione non si applica in caso di immobili utilizzati per l'attività lavorativa prevalente del richiedente.

Per gli immobili situati in Italia il valore è determinato applicando i parametri IMU mentre per gli immobili situati all'estero il valore è determinato applicando i parametri IVIE (IVIE Imposta Valore Immobili Estero).

Le disposizioni di cui alle lettere d1) e d2) non si applicano quando il nucleo richiedente è proprietario di un solo immobile ad uso abitativo e ricorrono le seguenti fattispecie:

1) coniuge legalmente separato o divorziato che, a seguito di provvedimento dell'autorità giudiziaria, non è assegnatario o comunque non ha la disponibilità della casa coniugale di cui è proprietario. Tale disposizione si applica anche ai nuclei familiari di cui all'articolo 15, comma 3;

2) alloggio dichiarato inagibile da parte del Comune o altra autorità competente; in caso di avvenuta rimessa in pristino il titolare è tenuto a darne comunicazione al Comune o al Soggetto gestore entro sessanta giorni;

3) alloggio sottoposto a procedura di pignoramento a decorrere dalla data di notifica del provvedimento emesso ai sensi dell'articolo 560 c.p.c. ;

e1) valore del patrimonio mobiliare non superiore a 25.000,00 euro. Tale valore si calcola applicando al valore del patrimonio mobiliare dichiarato ai fini ISEE, al lordo delle franchigie di cui al DPCM n. 159/2013, la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa;

Nel caso in cui il nucleo richiedente sia diverso dal nucleo anagrafico ai fini ISEE, il patrimonio mobiliare non è quello riconducibile all'intero nucleo considerato dall' ISEE ma solo quello riferito al soggetto o al nucleo richiedente. A tale valore, al lordo delle franchigie di cui al D.P.C.M. 159/2013, verrà applicata la scala di equivalenza prevista dalla medesima normativa e riferita al solo nucleo richiedente;

e2) non titolarità di natanti o imbarcazioni a motore o a vela iscritti nei prescritti registri, salvo che costituiscano beni strumentali aziendali;

e3) non titolarità di un autoveicolo immatricolato negli ultimi 5 anni avente potenza superiore a 80 KW (110 CV). In caso di veicoli a propulsione ibrida non viene considerato l'apporto del propulsore elettrico. Sono fatti salvi gli autoveicoli che costituiscono beni strumentali aziendali;

f) non superamento del limite di 40.000,00 euro di patrimonio complessivo. Il patrimonio complessivo è composto dalla somma del patrimonio immobiliare ad uso abitativo e del patrimonio mobiliare, fermo restando il rispetto dei limiti di ciascuna componente come fissati ai punti d2) ed e1);

g) assenza di precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di alloggi realizzati con contributi pubblici o finanziamenti agevolati concessi per l'acquisto in qualunque forma dallo Stato, dalla Regione, dagli enti territoriali o da altri enti pubblici, con esclusione dei casi in cui l'alloggio sia inutilizzabile o perito senza dare luogo al risarcimento del danno;

h) assenza di dichiarazione di annullamento dell'assegnazione o di dichiarazione di decadenza dall'assegnazione di un alloggio di E.R.P. per i casi previsti all'articolo 44, comma 3, lettere b), c), d) ed e), salvo che il debito conseguente a morosità sia stato estinto prima della presentazione della domanda;

i) assenza di attuale occupazione abusiva di alloggi di E.R.P. senza le autorizzazioni previste dalle disposizioni vigenti, nonché di occupazioni non autorizzate secondo quanto disposto dalla normativa in materia, nei cinque anni precedenti la presentazione della domanda.

3. I requisiti sono riferiti ai componenti dell'intero nucleo familiare, fatta eccezione per quanto disposto al paragrafo 2, lettere a), b1) e b2) che si riferiscono soltanto al soggetto richiedente.

4. Possono partecipare al bando di concorso i titolari di diritti reali su immobili ad uso abitativo, assegnati in sede di separazione giudiziale al coniuge, ovvero i soggetti titolari *pro-quota* di diritti reali su immobili ad uso abitativo, il cui valore catastale complessivo sia superiore al limite di euro 25.000,00, se in possesso dei requisiti di cui al paragrafo 2, in casi debitamente documentati di indisponibilità giuridica delle quote degli immobili stessi. La stessa disposizione si applica anche ai casi in cui la suddetta titolarità *pro-quota* si acquisisca nel corso del rapporto di assegnazione.

5. Per l'accertamento della sussistenza e permanenza dei requisiti, il Comune può accedere direttamente alle banche dati disponibili presso le amministrazioni interessate. Per la verifica del requisito di cui alla lettera d2), relativo alla assenza di titolarità di diritti reali su beni immobili ad uso abitativo ubicati all'estero, il Comune può richiedere idonee verifiche.

Allegato C

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi

a) Condizioni sociali, economiche e familiari:

a-1. reddito annuo complessivo del nucleo familiare costituito esclusivamente da pensione sociale, assegno sociale, pensione minima INPS, da pensione di invalidità: punti 2;

a-1 bis. reddito fiscalmente imponibile del nucleo familiare non superiore all'importo annuo di una pensione minima INPS per persona: punti 1.

a-2. nucleo familiare composto da una sola persona che abbia compiuto il sessantacinquesimo anno di età

alla data di pubblicazione del bando o da una coppia i cui componenti abbiano entrambi compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla suddetta data, anche in presenza di minori a carico o di soggetti di cui ai successivi punti a-4 o a-4 bis : punti 1;

a-3. nucleo familiare composto da coppia coniugata, convivente more uxorio, unita civilmente ovvero convivente di fatto ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze), anagraficamente convivente da non più di due anni e che viva in coabitazione con altro nucleo familiare alla data di pubblicazione del bando: punti 1;

con uno o più figli minori a carico: punti 2

Il punteggio è attribuibile a condizione che nessuno dei due componenti la coppia abbia compiuto il trentaquattresimo anno di età alla data di pubblicazione del bando.

a-4. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido ai sensi delle vigenti normative:

- con età compresa fra 18 anni e 65 anni alla data di pubblicazione del bando, riconosciuto invalido in misura pari o superiore al 67%: punti 1;

- con età compresa fra 18 anni e 65 anni alla data di pubblicazione del bando, riconosciuto invalido in misura pari al 100%: punti 2;

- che non abbia compiuto il diciottesimo anno di età o che abbia compiuto il sessantacinquesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando: punti 2;

a-4 bis. nucleo familiare in cui sia presente un soggetto riconosciuto invalido al 100% con necessità di assistenza continua e/o un portatore di *handicap* riconosciuto in situazione di gravità tale da rendere necessario un intervento assistenziale permanente, continuativo e globale nella sfera individuale o in quella di relazione: punti 3;

Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti due o più situazioni di invalidità di cui ai precedenti punti a-4 e a-4 bis , non possono comunque essere attribuiti più di punti 4;

a-5. richiedente in condizione di pendolarità per distanza tra il luogo di lavoro e il luogo di residenza superiore a km 70: punti 1.

Il punteggio si applica limitatamente al bando pubblicato dal Comune nel quale il richiedente lavora.

a-6. nucleo familiare composto da due persone con tre o più minori fiscalmente a carico: punti 2;

a-7. nucleo familiare composto da una sola persona con:

- uno o più figli maggiorenni fiscalmente a carico, purché non abbiano compiuto il ventiseiesimo anno di età alla data di pubblicazione del bando: punti 1;

- un figlio minore fiscalmente a carico o un minore in affidamento preadottivo a carico: punti 2;

- due o più figli minori fiscalmente a carico o due o più minori in affidamento preadottivo a carico: punti 3;

- uno o più soggetti fiscalmente a carico di cui ai punti a-4 o a-4 bis: punti 4;

Nel caso in cui nel nucleo familiare siano presenti più situazioni tra quelle sopra indicate, non possono comunque essere attribuiti più di punti 6.

Il punteggio di cui al punto a-7, ultimo capoverso, non è cumulabile con i punteggi di cui ai punti a-4 e a-4 bis.

b) Condizioni abitative dovute a situazioni di grave disagio abitativo, accertate dall'autorità competente, per i seguenti motivi:

b.1. permanenza effettiva e continuativa, documentata dalle autorità pubbliche competenti, in ambienti impropriamente adibiti ad abitazione, aventi caratteristiche tipologiche e/o igienico-sanitarie di assoluta ed effettiva incompatibilità con la destinazione ad abitazione: punti 3.

Ai fini di cui al presente punto b-1., l'eventuale classificazione catastale dell'unità immobiliare non ha valore cogente.

Il punteggio di cui al presente punto b-1. non è cumulabile con alcun altro punteggio per condizioni abitative di cui al punto b).

Tale situazione deve sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando.

Dopo la formazione della graduatoria gli uffici trasmettono apposita segnalazione dei casi in cui risulta attribuito il punteggio di cui al presente punto b-1 al Comune e alla prefettura per la verifica in ordine alle eventuali conseguenze o responsabilità derivanti dal suddetto accertamento ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

b-2. abitazione in alloggio avente barriere architettoniche tali da determinare grave disagio abitativo, e non facilmente eliminabili, in presenza di nucleo familiare con componente affetto da handicap, invalidità o minorazioni congenite o acquisite, comportanti gravi e permanenti difficoltà di deambulazione: punti 2;

b-3. abitazione in alloggi o altre strutture abitative assegnati a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune o da altri servizi assistenziali pubblici, regolarmente occupati, o abitazione in alloggi privati procurati dai servizi di assistenza del Comune, regolarmente occupati, il cui canone di locazione è parzialmente o interamente corrisposto dal comune stesso: punti 3.

Il punteggio di cui al presente punto b-3 non è cumulabile con alcun altro punteggio per condizioni abitative di cui al punto b).

Per l'attribuzione dei relativi punteggi, le situazioni previste dai precedenti punti b-2 e b-3, devono sussistere da almeno un anno alla data di pubblicazione del bando. Tale condizione temporale non è richiesta quando la sistemazione di cui ai suddetti punti derivi da abbandono di alloggio a seguito di calamità o imminente pericolo, riconosciuto dall'autorità competente;

b-4. abitazione in alloggio di proprietà privata con un contratto di locazione registrato il cui canone annuo relativo all'anno di produzione del reddito sia superiore ad un terzo del reddito imponibile, e risulti regolarmente corrisposto. Ai fini del suddetto calcolo eventuali contributi percepiti a titolo di sostegno alloggiativo devono essere scomputati dall'ammontare del canone corrisposto: punti 3;

b-5. abitazione che debba essere rilasciata a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto per finita locazione o per morosità incolpevole come definita all'articolo 20 comma 3, o di provvedimento di espropriazione forzata a seguito di pignoramento. Il suddetto sfratto e la relativa convalida devono avere data certa, anteriore alla data di pubblicazione del bando, comunque non superiore ad anni due: punti 2;

b-6. coabitazione in uno stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità, o situazione di sovraffollamento con oltre due persone per vano utile: punti 2. Le due condizioni non sono cumulabili.

I punteggi relativi alle condizioni abitative non possono, nel loro complesso, portare ad un punteggio superiore a 6 punti.

c) Condizioni di storicità di presenza:

c-1. residenza anagrafica o prestazione di attività lavorativa continuative di almeno un componente del nucleo familiare nell'ambito territoriale di riferimento del bando, da almeno dieci anni alla data di pubblicazione del bando: punti 2;

c-2. presenza continuativa del richiedente nella graduatoria comunale o intercomunale per l'assegnazione degli alloggi, ovvero presenza continuativa del richiedente nell'alloggio con utilizzo autorizzato: punti 0,50 per ogni anno di presenza in graduatoria o nell'alloggio. Il punteggio massimo attribuibile non può comunque superare i 5 punti. In fase di prima applicazione, per l'attribuzione del punteggio di cui presente punto, si fa riferimento a bandi pubblicati fino a dieci anni precedenti la data del 23 aprile 2015. Le condizioni di storicità di presenza devono essere in ogni caso dichiarate nella domanda dal richiedente. Il Comune, ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, ha la facoltà di verificare d'ufficio le suddette dichiarazioni.

c-3. Periodo di contribuzione al Fondo GESCAL non inferiore ad anni 5: punti 1

Periodo di contribuzione al Fondo GESCAL non inferiore ad anni 10: punti 2

I punteggi di cui al punto c) non possono essere attribuiti ai nuclei familiari già assegnatari di alloggi di ERP.

Allegato D

Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di E.R.P. (art. 28).

Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di E.R.P. (art. 18).

1. Elementi per la determinazione della superficie convenzionale e del valore locativo oggettivo degli alloggi di E.R.P..

A) Superficie convenzionale

1. La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 % della superficie delle autorimesse singole;
- c) il 20 % della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d) il 25 % della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 % della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore.

2. E' detratto il 30 % dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1.70.

3. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

4. L'elemento di cui alla lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a).

B) Coefficienti da applicare alla superficie convenzionale

B 1 - Classe demografica dei comuni

1. In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- b) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- c) 1,00 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- d) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 50.000 abitanti;

2. Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

B 2 - Livello di piano

1. In relazione al livello di piano si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per gli alloggi situati al piano seminterrato;
- b) 0,90 per gli alloggi situati al piano terzo e piani superiori, in fabbricati sprovvisti di ascensore.

B 3 - Stato di conservazione e manutenzione

1. In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

lo stato dell'immobile si considera mediocre qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare;

lo stato dell'immobile si considera scadente qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare;

lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari.

Agli alloggi non dotati dell'impianto di riscaldamento non può comunque essere applicato un coefficiente superiore a quello di cui alla lettera b) del punto 1.

2. Elementi per la determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di E.R.P..

Ai fini della determinazione della situazione di sottoutilizzo degli alloggi di E.R.P., per vani utili si intendono tutti i vani dell'alloggio di superficie pari o superiore a quattordici metri quadrati, con esclusione dei servizi e degli spazi accessori. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani abitabili di superficie inferiore a quattordici metri quadrati, ciascuno di essi è considerato equivalente a mezzo vano. E' altresì considerata

equivalente a mezzo vano la cucina autonoma, qualora la stessa risulti di superficie pari o superiore a nove metri quadrati e inferiore a diciotto metri quadrati. Qualora nell'alloggio siano presenti uno o più vani indivisi, ciascuno dei quali di superficie pari o superiore a ventotto metri quadrati, il numero dei vani effettivi corrispondenti viene calcolato dividendo per 14 la superficie complessiva espressa in metri quadrati, e approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. L'alloggio monostanza è comunque considerato equivalente a un vano per la parte di superficie dello stesso non superiore a ventotto metri quadrati, approssimando per difetto la parte ulteriore di superficie se inferiore a nove metri quadrati. In ogni caso i Soggetti gestori sono tenuti a valutare la possibilità di effettuare eventuali interventi finalizzati ad una più razionale suddivisione dei vani sovradimensionati. La deroga ai limiti del presente comma è ammessa qualora nell'intera graduatoria non esistano nuclei familiari adeguati agli standard abitativi indicati, o in presenza di soggetti disabili che necessitino di spazi attrezzati.